campeau corporation rapport annual report



Campeau Corporation is one of Canada's largest integrated real estate corporations, international in scope, with Head Office in Ottawa. Its activities extend the breadth of the real estate industry, including the acquisition and development of land, the design and construction of housing for sale, and the development, construction, and management of residential and commercial complexes. It owns timber limits, operates a lumber mill, and manufactures building products and components for its own use and for sale. The Corporation is currently expanding into hotel operations.

Campeau Corporation est une des plus importantes sociétés immobilières intégrées au Canada, d'envergure internationale, avec siège social à Ottawa. Ses activités englobent l'industrie immobilière, y compris l'acquisition et l'aménagement de terrains, le concept et la construction de logements à vendre, et l'aménagement, la construction et la gestion de complexes résidentiels et commerciaux. Elle possède des concessions forestières, exploite un moulin à bois, et fabrique des matériaux de construction usinés et composants pour son propre usage et pour la vente. La Corporation élargit présentement ses activités pour inclure l'hôtellerie.



Square, London; Harbour Square Toronto. Second row: Roberval Timber Limits; Display Court, Woodlea Condominium, Journal Towers, Ottawa. Bottom row: Oshawa Shopping Centre.

En haut: Centre d'achats Wellington Square, London; Harbour Square, Toronto. Au centre: Concessions complexe Journal, Ottawa. En bas: Centre d'achats



	<u>1974</u>	1973†	
Total Assets	\$422,590,752	\$334,530,496	Actif total
Total Revenue	90,657,011	94,172,621	Revenu total
Cash flow	15,058,064	13,736,219	Circulation de fonds
Net earnings from operations	5,420,822	5,487,021	Bénéfices nets de l'exploitation
Average number of common shares	6,688,771	6,668,332	Nombre moyen des actions ordinaires
Cash flow per common share	\$2.17*	\$1.97*	Circulation de fonds par action ordinaire
Earnings (loss) per common share:			Bénéfices (perte) par action ordinaire:
fore extraordinary item	.73	.80	Avant poste extraordinaire
fter extraordinary item	(1.34)	.80	Après poste extraordinaire

financials highlights

* Restated/

Bef

Financial Highlights 1 Points saillants financiers

Report to Shareholders 2 Rapport aux actionnaires

Revenue Producing Properties 6 Propriétés à revenu

Commercial Development and Heavy Construction 10 Aménagement commercial et construction lourde

Manufactured Products, Lumber and Building Materials 12 Produits fabriqués, bois et matériaux de construction

Housing and Land Development 14 Habitations et aménagement des terrains

Auditors' Report 17 Rapport des vérificateurs

Consolidated Financial Statements 18 Etats financiers consolidés

Notes to Consolidated Financial Statements 24 Notes aux états financiers consolidés

Five-Year Financial Review 32 Revue financière des cinq dernières années

Sources of Revenue 32 Sources de revenu

contents

table des matières

^{*} After deducting preference dividends/Après déduction des dividendes privilégiés

report to shareholders

rapport aux actionnaires

Even though general economic conditions during 1974 were both inflationary and depressive and had an adverse effect on the performance of the Corporation's housing and lumber divisions, we were nevertheless able to earn more profit from our operating activities than in 1973.

A number of factors combined last May to reduce drastically the demand for new housing in Canada: the rapidly accelerating mortgage interest rates; the substantial increase in domestic inflation caused by many factors, particularly the expansion of government programmes at all levels which increased their spending to an all time record; the lack of productivity from the work force and the general attitude of laissez-faire exhibited by everybody.

Consequently, as anticipated in our half yearly interim report, sales and profit from the housing and lumber divisions were well below our earlier expectations. The reason that the Corporation was able to perform well even under these adverse conditions is because of a keen appreciation of these facts by our management, the diversified nature of our operations, and the continuously increasing flow of earnings from our rental properties.

In 1974 we acquired the previously unowned 50 ^o/o of Panokraft Corporation of Canada Limited at 50¢ on the dollar. To conform with the Corporation's practice and in view of recent trends in accounting procedures for research and development expenses, it was decided to write off the expenses incurred by Panokraft in its research and development programme for low cost housing. This has caused a reduction in net earnings equivalent to 8¢ per share for the 1973 fiscal year and 4¢ for 1974. The Federal Government's temporary surtax on corporate earnings effective May 1, 1974 resulted in a further reduction of approximately 4¢ per share in 1974.

Earnings per share from operations after write-offs and surtax were 73¢ as against 80¢ restated, but on the other hand cash flow per share in 1974 was increased to \$2.17 from \$1.97 restated in the previous year. Since

Même si les conditions économiques en 1974 étaient en même temps inflationnistes et dépressives, ayant un effet défavorable sur nos opérations résidentielles et forestières, nous avons quand même réussi à excéder les profits de 1973 dans l'ensemble de nos exploitations

Au cours du mois de mai, plusieurs facteur se combinèrent pour réduire radicalement la demande de nouveaux logements au Canada: le taux croissant des intérêts hypothécaires, l'augmentation de l'inflation domestique causée, entre autres, par l'expansion des gouvernements à tous les niveaux et leurs dépenses sans précédent, la productivité réduite de la main d'oeuvre, et l'attitude générale de la serve faire.

Par conséquent, comme il était prévu dans notre rapport semi-annuel, les ventes et les profits réalisés par l'habitation et l'exploitation du bois furent considérablement inférieurs à nos prédictions du début de l'année. Nous avons bien réussi malgré ces conditions défavorables, grâce à l'astuce de la direction, à la diversification de nos exploitations et au revenu augmentant apporté par nos propriétés à revenu.

Nous avons acquis en 1974 la portion de 50% que nous ne détenions pas dans Panokraft Corporation of Canada Limited, à 50% de sa valeur. Pour se conformer à la pratique de la Corporation et à cause des récentes tendances concernant les dépenses causées par la recherche et le développement, il fut décidé de radier les frais encourus par Panokraft dans son programme de recherche sur l'habitatio à prix modéré. Le résultat fut une diminution des bénéfices équivalente à 8¢ par action pour 1973 et à 4¢ pour 1974. La surtaxe temporaire du gouvernement fédéral sur les bénéfices des sociétés, en vigueur au 1er mai 1974, a réduit davantage nos bénéfices pour 1974 de 4¢ par action.

Les bénéfices d'exploitation, après les radiations et la surtaxe, furent de 73¢ par action contre 80¢ (redressés), mais la circulation de fonds par action fut augmentée de \$1.97 (redressée) à \$2.17. Les bénéfices en 1973 comprenaient un gain de 19¢ par action à l'aliénation d'une propriété à revenu et ceux







1973 earnings included a gain of 19¢ per share on disposal of a rental property and 1974 earnings a similar gain of 2¢ per share, the 1974 figure, excluding these items, represents an increase in net profit of 16 °/o on a comparable basis over 1973.

In April 1972 as part of a major corporate re-organization we arranged a special financing in the amount of 104 million Swiss francs to buy back the controlling interest in the Corporation. This loan which then yielded \$27 million, carries interest at 8 3/4 ^O/o per annum. During the term of such a loan it is inevitable that there will be fluctuations in the exchange rate resulting either in a "paper" loss or profit from time to time. As at December 31, 1974 this transaction showed a "paper" loss of \$13.8 million. The loan is not due until April 1977 and we have every reason to believe that it can be extended beyond that date, if this serves our best interests. We have decided to take a conservative approach and record a provision for the full amount of the exchange difference as at December 31, 1974, as an extradordinary item. It should be noted however, that the Corporation acquired substantial assets in its corporate reorganization and that their current value is several times greater than the historical costs recorded in our accounts.

The following important acquisitions were made in 1974. We acquired D'Aoust Lumber Sales Limited, operators of a lumber and building materials supply centre in Ottawa; this purchase included a parcel of land on which we are now developing a residential project. Macval Corporation Limited, a company engaged in subdivision developments and government sponsored housing, was acquired and it activities are being continued as a division under the name Macval Developments. We purchased the assets of Migneault Ltée, which operates a large window manufacturing plant in the Hull area and, as previously mentioned, we acquired the unowned 50 % interest in Panokraft.

In keeping with our policy of improving and expanding our revenue producing

de 1974, un gain de 2¢. Les résultats obtenus en 1974, si l'on exclue ces items, représentent une augmentation de 16% dans le profit sur une base comparable à 1973

En avril 1972, dans une importante réorganisation administrative, nous avions conclu un financement au montant de 104 millions de francs suisses, pour le rachat d'actions qui donnaient un pouvoir de contrôle. Cet emprunt, qui valait \$27 millions environ, est à 8 3/4% d'intérêt annuel. Il est inévitable qu'il y ait des fluctuations dans le taux de change étranger, causant une perte "sur papier" ou un profit de temps en temps. Au 31 décembre 1974 notre perte "sur papier" s'élevait à \$13.8 millions. Le remboursement ne doit pas avoir lieu avant avril 1977, et nous croyons qu'il peut être retardé au delà de cette date, si ce délai nous est avantageux. Nous avons décidé d'être prudents et d'inscrire une provision pour la totalité de la différence de conversion au 31 décembre 1974, comme poste extraordinaire. Il faut constater cependant, que nous avons acquis des actifs très importants dans notre reorganisation administrative, et que leur valeur actuelle est plusieurs fois supérieure aux coûts historiques inscrits dans nos comptes

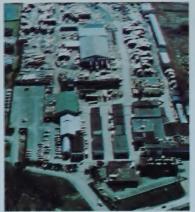
En 1974, nous avons fait les acquisitions importantes suivantes. Nous avons acquis D'Aoust Lumber Sales Limited, propriétaires d'un centre de bois et de matériaux de construction à Ottawa; ceci comprenait aussi une parcelle de terrain sur lequel nous avons entrepris un projet résidentiel. Les activités de Macval Corporation Limited, qui exploite l'aménagement de subdivisions et les programmes gouvernementaux de logements, se continuent comme division "Macval Developments". Nous avons acheté les actifs de la compagnie Migneault Ltée, qui possède une importante fabrique de fenêtres dans la région de Hull. Finalement, nous avons acquis la portion de 50% que nous ne détenions pas dans la compagnie Panokraft.

Conformément à notre politique d'améliorer nos propriétés à revenu et de les augmenter, nous avons ajouté à notre portefeuille: From left: Robert Campeau at Harbour Square and the Harbour Castle Hotel topping off ceremony.

Right: R.B. McCartney and J.C. Paradis discuss a new project.

De le gauche: Monsieur Robert Campeau lors de la la cérémonie qui couronna l'achèvement des travaux de Harbour Square et de l'hôtel Harbour Castle, A droite: MM. R.B. McCartney et J.C. Paradis discutent d'un nouveau proiet.







properties we have made the following additions to our portfolio:

- —the 983 room Harbour Castle Hotel in Toronto;
- —the second tower in the Ottawa Journal complex;
- —expansion and enclosure of the New Sudbury Shopping Centre;
- improvements and extensions to the Oshawa, Kingston and Kanata Shopping Centres;
- -the Beacon Hill Shopping Centre in Ottawa.

As a result of recent improvements in interest rates and availability of senior financing along with improved prospects for completing our negotiations for road accesses, we are quite hopeful that construction of the first phase of our Blue Bonnets project in Montreal can start in 1975. One of the Corporation's major land holdings, at Mont St.-Bruno in Québec, has been expropriated by the Provincial Government for use as a park, and the amount of compensation will be settled through judicial process.

During the year it was decided to sell the Plaza Côte des Neiges Shopping Centre in Montreal, which had a limited cash flow. It was also decided to convert the recently completed apartment building at Harbour Square in Toronto to a condominium. Financing was arranged in December and sales, which are already very encouraging, will be reflected during 1975 and 1976.

Including major assemblies completed during the year our land bank now exceeds 10,000 acres, and its market value is considerably in excess of book value. Although we now have a good supply of both raw and serviced land, the future development of our land bank will to a large degree be dependent on the policies of federal, provincial and municipal governments. The studied assembly and development of land to promote maximum flexibility and to be able to take advantage of opportunities when economic conditions are appropriate is a powerful integral force in the Corporation's growth.

Several senior executive appointments were announced during the year, bringing additional

- -l'hôtel Harbour Castle de 983 chambres, à Toronto;
- —la seconde tour du complexe''Ottawa Journal'';
- —l'agrandissement et l'enclos du centre d'achats New Sudbury;
- –améliorations et extensions aux centres d'achats Oshawa, Kingston et Kanata;
- -le centre d'achats Beacon Hill à Ottawa.

Nous espérons que la construction de la première phase de notre projet Blue Bonnets à Montréal, pourra commencer en 1975 comme résultat d'une amélioration récente dans le taux d'intérêt et la disponibilité de capitaux importants, ainsi qu'une meilleure perspective dans nos pourparlers concernant les voies d'accès. Nos grands terrains au Mont St-Bruno ont été expropriés par le gouvernement du Québec, qui veut en faire un parc provincial; la compensation sera réglée par voies iudiciaires.

Nous avons décidé de vendre le Plaza Côte des Neiges à Montréal, à cause de sa circulation de fonds limitée, et de convertir en condominium les appartements de Harbour Square, à Toronto. Le financement du condominium fut réglé en décembre et les ventes, qui sont déjà très encourageantes, seront réflétées au cours des années 1975 et 1976.

Y compris d'importants regroupements complétés au cours de l'année, nous possédons plus de 10,000 acres de terrain, dont la valeur marchande est de beaucoup supérieure à la valeur aux livres. Nous possédons une surface substantielle de terrains aménagés, mais l'aménagement futur de nos autres terrains dépendra largement des politiques des gouvernements. Le regroupement et l'aménagement étudiés de terrains, pour nous assurer un maximum de souplesse et nous permettre de profiter des occasions offertes lorsque les conditions économiques sont favorables, sont une force puissante dans la croissance de la Corporation.







experience and skill to the managment team. Continuing our policy of promoting from within, two senior exployees were appointed vice-presidents in keeping with their increased responsibilities.

In view of the relative stability of the Canadian economy, we believe that the present depressed economic conditions should start to improve before the end of 1975. However, as a nation, we must strive to rectify the underlying conditions that have brought about our present dilemma. Governments must curb their extravagant spending and must be prepared to legislate policy that may not be popular, but will bring about the type of improvements necessary to sustain continued growth and expansion. Management must share part of the responsibility for the current problems and in future must provide more aggressive leadership. The work force both collectively and as individuals, must do its share by increasing overall productivity. We believe that the Canadian people can and will react positively to this challenge, and for that reason, we retain a high level of enthusiasm and optimism.

In assessing our own prospects, although there may not be great improvement in our housing and lumber operations, our income and earnings will continue to grow from our rental properties and other operations.

The Directors take this opportunity to thank all of our employees, shareholders and customers for their continued loyalty and support, without which the ongoing success of the Corporation would not be possible.

On behalf of the Board of Directors,

Plusieurs nominations à des postes de direction furent annoncées au cours de l'année, ajoutant à l'expérience et à la compétence de l'équipe. En conformité avec notre politique de promotion interne, deux employés supérieurs furent promus au poste de vice-président, en relation avec l'augmentation de leurs responsabilités.

Nous croyons que les conditions déprimées actuelles devraient s'améliorer avant la fin de 1975, à cause de la stabilité relative de l'économie canadienne. Cependant, sur le plan national, nous devons lutter pour rectifier les causes réelles de notre présent dilemme. Les gouvernements doivent réduire leurs dépenses et être disposés à avancer des politiques qui, sans être populaires, sauront apporter les améliorations nécessaires à la croissance et à l'expansion. Les dirigeants d'entreprises doivent accepter leur responsabilité et fournir une direction plus agressive. La main d'oeuvre doit faire sa part et augmenter la productivité. Nous croyons que les canadiens réagiront à ce défi d'une façon positive et nous demeurons très enthousiastes et

Quant à nos propres perspectives, même si l'habitation et le bois ne verront peut-être pa une amélioration considérable, les revenus et les bénéfices de nos propriétés et autres exploitations vont continuer à augmenter.

Les administrateurs remercient tous les employés, les actionnaires, les clients et les fournisseurs pour leur loyauté et soutien, sans quoi les succès obtenus ne seraient pas possibles.

Au nom du Conseil d'Administration,

From left: Campeau Head Office and aerial view of offices and yard; interior at Harbour Square; Macval homes; Harbour Castle Hotel; and Chantecler windows on delivery.

De la gauche: Siège social Campeau et vue aérienne des bureaux et des entrepôts; intérieur à Harbour Square; habitations Macval; hôtel Harbour Castle; et livraison de fenêtres Chantecler.

Chairman and Chief Executive Officer/Le président du Conseil et directeur général,

President/le président,

Ottawa February 25, 1975

Ottawa le 25 février 1975









revenue producing properties

propriétés à revenu

Gross rental revenue in 1974 was \$44,244,000, an increase of 17.4% over 1973. This is due mainly to new properties coming on stream and to higher percentage rents from several commercial properties, including the Corporation's two racetrack properties in Montreal. The increase was achieved despite the sale of a major shopping centre during the year.

The most important new sources of rental income were the first full year of operation of the Ottawa Journal Tower I with its 341,000 square feet of commercial and office space and the leasing of over 172,000 square feet of additional retail space at the New Sudbury Shopping Centre which held an official reopening in May. This is now the largest shopping centre in Northern Ontario, with 75 retail stores and other commercial tenants occupying 463,000 square feet of space. Including other extensions to existing properties, a total of approximately 200,000 square feet was added to the retail space inventory. A second floor link-up between two sections of the Oshawa Shopping Centre has improved the traffic considerably in the area and the majority of stores are showing sales increases.

The 280,000 square feet of office space in the second tower of the Ottawa Journal complex has been fully leased, with occupancy now under way, and will be fully on stream by the end of February. The restaurant is already in operation and leasing of the balance of the ground floor commercial space is being negotiated. The Beacon Hill Shopping Centre in Ottawa, which will open in March, will also provide a meaningful addition to cash flow in the coming year, and fill the needs of the extensive Beacon Hill residential community.

The sale of the Plaza Côte des Neiges in Montreal was completed during the year. This property contained 360,000 square feet of retail space and nearly 75,000 square feet of office space.

Le revenu brut des locations en 1974 a atteint \$44,244,000, soit une augmentation de 17.4% par rapport à 1973. Ce gain est dû surtout à l'apport de propriétés nouvelles et aux loyers indexés aux ventes de plusieurs propriétés commerciales, y compris les deux pistes de courses à Montréal. Cette augmentation fut obtenue malgré la vente, au cours de l'année, d'un important centre d'achats.

Les sources nouvelles de revenu les plus importantes proviennent de l'occupation complète, pour la première année, de la première tour du "Ottawa Journal", avec ses 341,000 pieds carrés d'espace commercial et à bureaux, et la location de plus de 172,000 pieds carrés d'espace commercial supplémentaire au centre d'achats New Sudbury, dont la réouverture officielle a eu lieu en mai. Le plus grand centre d'achats du nord de l'Ontario, il compte 75 magasins de détail et autres commerces qui occupent 463,000 pieds carrés d'espace. Incluant les agrandissements à nos autres propriétés, un total d'environ 200,000 pieds carrés fut ajouté à l'inventaire de l'espace pour commerces de détail. Un accès au deuxième étage entre deux sections du centre d'achats Oshawa a considérablement amélioré la circulation dans cette zone et la majorité des magasins accusent une augmentation de leurs ventes.

Les 280,000 pieds carrés d'espace à bureau dans la deuxième tour du complexe "Ottawa Journal" ont été entièrement loués; leur occu pation est en cours et sera complète à la fin février. Le restaurant est ouvert, et on discute actuellement de la location de l'espace commercial restant au rez-de-chaussée. Le centre d'achats de Beacon Hill à Ottawa qui ouvrira ses portes en mars, apportera un important supplément à la circulation de fonds pour l'année en cours, et remplira les besoins de cette agglomération résidentielle.

La vente de la Plaza Côte des Neiges à



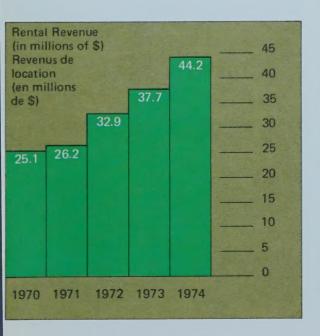




Late in the year it was formally announced that the first 538 unit apartment building at Harbour Square, which was approximately 50% leased, would be converted to condominium and sold, subject to Provincial Government approval. New financing has been arranged and applications to purchase are now being received.

In order to further streamline its operations and to reduce administrative expenses, the Properties Division effected certain organizational changes during the year with some functions being eliminated while others were combined or centralized. This re-organization has increased efficiency, produced worthwhile savings and resulted in a more direct line of communications between head office and the field offices, while maintaining the same high level of control and maintenance.

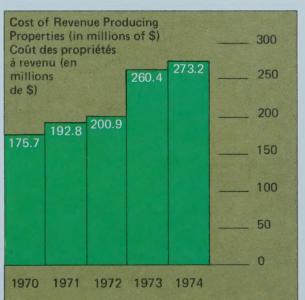
The Corporation's revenue producing properties as at December 31, 1974 are listed on the following pages.



Montréal fut conclue au cours de l'année. Cette propriété comprenait 360,000 pieds carrés d'espace pour commerces de détail et 75,000 pieds carrés d'espace à bureaux. Vers la fin de l'année, il fut annoncé que le premier immeuble de 538 appartements à Harbour Square, dont environ 50% était loué, serait converti en condominium et vendu, sujet à l'approbation du gouvernement provincial. De nouvelles dispositions pour le financement ont été prises, et on accepte actuellement des demandes d'achat.

Afin d'améliorer davantage son mode de fonctionnement et réduire ses frais d'administration, la division des propriétés a effectué au cours de l'année, certains changements dans son organisation, en éliminant des postes pendant que d'autres étaient fusionnés ou centralisés. Cette réorganisation a augmenté l'efficacité, permis des économies importantes et une communication plus directe entre le siège social et les bureaux locaux, tout en maintenant le même niveau élevé de contrôle et d'entretien

La liste de nos propriétés à revenu, au 31 décembre 1974, figure dans les pages suivantes.



From left: Kingston Shopping Centre; Centennial Tower; Harbour Square; Redwood Court; Wellington Square and Place de Ville.

De la gauche: Centre d'achats Kingston; Centennial Tower; Harbour Square; Redwood Court; Centre d'achats Wellington Square et







summary of revenue producing properties

sommaire des propriétés à revenu

Residential/résidentiel

Ontario	unités)
Champlain Towers, Ottawa (50%)	243
Riverside Court Apartments, Ottawa	758
Playfair Towers, Ottawa	433
Riverside Court Garden Homes, Ottawa	72
Riverside Heights Garden Homes, Ottaw	'a 83
Beacon Hill Garden Homes, Ottawa	52
Redwood Court Garden Homes, Ottawa	640
Varley Apt. Building, Kanata	85
Kanata Garden Homes, Kanata	232
3434 Yonge St., Toronto	2
Québec	
Château Maisonneuve, Montréal	242
Upper Trafalgar Place, Montréal	25
Le Claridge, Québec	49
Total	2016
Total	2,916

Hotels/hôtels

Ontario	(rooms/chambres)
Harbour Castle, Toronto April, 1975/avril 1975.	983
Place de Ville, Ottawa: Holiday Inn Skyline	504 454
Total	1,941

Manufacturing Space/ aire de fabrication

Ontario	(rentable square feet/pied	s carrés)
	ield Rd., Cooksville	44,908
	lectric Building, Kanata	69,681
Dashwood	Industries Building, Kanata	18,044

Total 132,633

Raceway Properties/ pistes de courses

Québec

(units/

Blue Bonnets Raceway, Montréal Richelieu Raceway, Montréal

Retail/

netall/	
(rentable sq	uare feet/
British Columbia pie	eds carrés)
Town & Country Centre, Victoria	234,272
Fine Arts Theatre, Vancouver	7,381
Alberta	
Woolworth Building, Lethbridge	30,240

612 Third Ave., Medicine Hat

Saskatchewan	
Golden Mile Plaza, Regina	144,596
Scarth Street Building, Regina (67%)	15,339

2,814

Ontario

OTTENTO	
Inter City Plaza, Thunder Bay	106,750
Dorwin Plaza, Windsor	76,017
Wellington Square, London (78%)	411,668
8-10 Water St., Kitchener	11,623
32-48 Mississauga St., Orillia	42,175
New Sudbury Shopping Centre,	
Sudbury	462,289
Eringate Mall, Toronto	35,884
Golden Mile Plaza, Toronto	245,669
Sunnybrook Plaza, Toronto	92,055
York Plaza, Toronto	51,146
12 Queen St. E., Toronto	5,700
454-468 Yonge St., Toronto	35,870
3434 Yonge St., Toronto	14,477
1887-1901 Eglinton Ave., W., Toron	to 20,832
1927-1933 Weston Rd., Toronto	14,151
East Mall, Oshawa	45,059
Oshawa Shopping Centre, Oshawa	686,183



Alberta

Saskatchewan

Woolworth Building, Lethbridge Sixth Street Building, Calgary (51%)

Scarth Street Building, Regina (67%)

Golden Mile Plaza, Regina







213-225 Front St., Belleville	20,359
315 Pinnacle St., Belleville	12,957
174 Princess St., Kingston	2,646
Kingston Shopping Centre, Kingston	
Place de Ville, Ottawa	86,497
Beacon Hill Shopping Centre, Ottawa March, 1975/mars 1975.	117,000
Centennial Tower, Ottawa (50%)	5,634
Journal Towers I & II, Ottawa	13,761
Riverside Shopping Mall, Ottawa	41,922
Redwood Pavilion & Shop, Ottawa	1,307
St. Laurent Service Station, Ottawa	2,340
Kanata Shopping Centre, Kanata	25,713
randed of topping control, tanded	
Québec	
Place du Progrès, Gatineau	23,722
Place Longueuil, Longueuil (67%)	315,449
St. John's Road Plaza, Pierrefonds	34,659
Place de Fabreville, Laval	41,037
Place Drummond, Drummondville	88,175
Place du Saguenay, Chicoutimi (75%	
-	/ 214,004
Total	1,042,834
	
Office/bureau	
(rentable sq	
British Columbia pie	ds carrés)
Rayonier Building, Vancouver	67,420

Ontario	
Inter City Plaza, Thunder Bay	7,274
8-10 Water St., Kitchener	5,742
32-48 Mississauga St., Orillia	3,900
New Sudbury Shopping Centre, Sudbury 481-485 Queen St., Niagara Falls Golden Mile Plaza, Toronto Sunnybrook Plaza, Toronto	19,489 13,635 18,201 5,619
York Plaza, Toronto	7,678
420 Eglinton Ave. W., Toronto 12 Queen St. E., Toronto	5,586
454-468 Yonge St., Toronto	2,600 15,435
Oshawa Shopping Centre, Oshawa	71,373
213-225 Front St., Belleville	11,086
Kingston Shopping Centre, Kingston	
Place de Ville, Ottawa	1,175,905
Centennial Fower, Ottawa (50%)	384,379
Journal Towers I & II, Ottawa	613,779
Riverside Shopping Mall, Ottawa	5,097
Kanata Administration Building,	
Kanata	3,800
0. "	
Québec	00.040
Château Maisonneuve, Montréal	92,049
Show Mart/Palais du Commerce, Montréal	184,710
Le Claridge, Québec	58,941
Le Claridge, Quebec	50,941
Total	2,897,739

From left: New Sudbury Shopping Centre; Chateau Maisonneuve; Harbour Castle Hotel and billboard; Riverside Court and Blue Bonnets Raceway,

De la gauche: Centre d'achats New Sudbury; Château Maisonneuve; Hôtel Harbour Castle et panneau d'affichage; Riverside Court et la piste de courses Blue Bonnets

All figures are adjusted to give effect to additions, alterations, and changes of use during the year/Tous les chiffres sont ajustés pour refléter les additions et changements d'usage pendant

13,226

66,209

9,659

22,437









commercial development and heavy construction

aménagement commercial et construction lourde Several important projects were completed in 1974, notably the first apartment building at Harbour Square in Toronto, the second tower of the Ottawa Journal office complex, the first tower of the Strathmore condominium in Ottawa and the expansion and enclosure of the New Sudbury Shopping Centre. The value of these projects exceeds \$50 million.

With completion and leasing of the 20storey Ottawa Journal Tower II, this complex is now a proud addition to the Corporation's substantial urban development in the capital city. Completion of the second 160 unit twin tower of the Strathmore condominium apartments is scheduled for April.

Construction of the 110,000 sq. ft. Beacon Hill Shopping Centre in Ottawa is proceeding on schedule and it will be opened in March. New Construction was carried on during the year to expand the Kanata Shopping Centre, the Oshawa Shopping Centre and the Kingston Shopping Centre. The Fabreville Shopping Centre in Montreal was originally built without completing the service stores and these are now being completed.

Negotiations relating to the Blue Bonnets development in Montreal are proceeding. During the past year arrangements were made for a station connecting to the future Décarie Metro line and it is expected that arrangements for highway access will be finalized shortly. The Corporation had earlier decided not to proceed during 1974 in view of economic conditions but with improving interest rates and availability of mortgage money it is likely that this major project will be undertaken during 1975, subject to satisfactory completion of negotiations with municipalities.

Plusieurs projets importants ont été terminés en 1974, notamment le premier immeuble appartements de Harbour Square à Toronto, la deuxième tour du complexe à bureaux "Ottawa Journal", la première tour du condominium Strathmore à Ottawa et l'agrandissement et l'enclos du centre d'achats New Sudbury. La valeur de ces projets excède \$50 millions.

Avec l'achèvement et la location de la deuxième tour de 20 étages du "Ottawa Journal", ce nouveau complexe est un complément imposant à nos grands aménagements urbains dans la capitale. L'achèvement de la deuxième tour jumelée de 160 appartements du condominium Strathmore est prévu pour le mois d'avril.

La construction du centre d'achats Beacon Hill à Ottawa, de 110,000 pieds carrés, se déroule selon les plans prévus, et ce centre ouvrira en mars. De nouveaux travaux de construction furent entrepris au cours de l'année pour agrandir les centres d'achats Kanata, Oshawa et Kingston. Le centre d'achats Fabreville à Montréal fut d'abord construit sans que soient achevées certaines boutiques, et ces dernières sont maintenant en voie de l'être

Les pourparlers continuent au sujet de l'aménagement Blue Bonnets à Montréal. Au cours de l'an dernier, des arrangements furent faits pour l'aménagement d'une station reliée à la future ligne de métro Décarie, et on prévoit que les arrangements pour la construction d'accès routiers seront bientôt conclus. Nous avions décidé plus tôt de ne pas amorcer ce projet au cours de 1974 étant donné les conditions économiques, mais grâce à l'amélioration des taux d'intérêts et la disponibilité de fonds hypothécaires, il est probable que cet important projet sera entrepris en 1975, pourvu que les négociations avec les municipalités soient menées à bonne fin.









Active development of industrial plants in the Ottawa area commenced in 1974. One industrial project is under construction and substantial targets have been set for 1975. The Corporation has a large industrial land inventory and, of the 226 acres available for immediate development, some may be sold to others but this will continue to be the exception rather than the rule.

Despite the economic difficulties of the past year the Corporation was able to maintain the development schedule which had been established a year ago and is looking forward to an active year in 1975. The Commercial Development Division will continue to seek out and analyze new opportunities for growth.

Hotel Division

At Harbour Square construction has progressed well on the Harbour Castle Hotel which is scheduled to open in April of this year. A very successful ceremony was held in September to mark the "Topping off" of the second hotel tower. The hotel is to be operated by the Corporation's Hotel Division and internationally known senior staff have been recruited. A complete reservations network has been set up throughout Canada, the United States and Europe, and the hotel is now associated for reservations, referrals and group promotions with approximately 85 other luxury class hotels and resorts around the world. With its exceptional location, its 983 richly appointed rooms and suites, convention facilities, excellent service and gourmet kitchens under the direction of master chef Tony Roldan, the Harbour Castle is anticipated to rank among the world's finest

Construction is planned to begin within the next few months on a 325 room Motor Inn at the Queensway-Pinecrest interchange in Ottawa.

La construction de bâtiments industriels dans la région d'Ottawa a commencé en 1974. Un projet industriel est en voie de construction et on s'est donné des buts sérieux à atteindre en 1975. Nous possédons plusieurs terrains industriels et certaines parties des 226 acres disponibles pour aménagement immédiat peuvent être vendues à d'autres entreprises, mais cette façon de procéder sera plutôt l'exception que la règle

Malgré les difficultés économiques rencontrées l'an dernier, nous avons réussi à maintenir notre programme d'aménagement établit il y a un an, et anticipons une année active en 1975. La division de l'aménagement commercial continuera de rechercher et d'analyser de nouvelles possibilités de croissance.

Division de l'hôtellerie

A Harbour Square les travaux de construction avancent bien en ce qui concerne l'Hôtel Harbour Castle dont l'ouverture est prévue au mois d'avril cette année. Une cérémonie très réussie a marqué en septembre le "couronnement" de la deuxième tour de l'hôtel. L'hôtel sera géré par la division de l'hôtellerie de la Corporation, et on a recruté un personnel sénior de réputation internationale. Un réseau complet de réservations a été établi à travers le Canada, les Etats Unis et l'Europe. L'hôtel est maintenant associé à quelque 85 autres hôtels de luxe dans le monde entier pour les réservations, la clientèle dirigée et l'accueil de groupes. Etant donné son site exceptionnel, ses 983 chambres et appartements richement meublés, ses installations pour les congrès, son excellent service et sa cuisine raffinée sous la direction du chef Tony Roldan, le Harbour Castle sera, sans aucun doute, parmi les meilleurs hôtels au monde.

Le début des travaux de construction d'une auberge de 325 chambres, à l'embranchement P.inecrest du Queensway à Ottawa, est prévu d'ici les prochains mois. The twin-tower Journal Complex in Ottawa was designed and built by Campeau's Architecture and Heavy Construction Divisions.

Les tours jumelées du complexe Journal à Ottawa telles que conçues et construites pas les divisions d'architecture et de construction lourde







manufactured products, lumber and building materials

produits fabriqués, bois et matériaux de construction

An 11.4% increase in total sales was achieved by this Division in 1974 despite the severely depressed lumber market. Lumber sales declined to \$6.4 million from \$8.5 million in 1973. However, wholesale and retail sales of manufactured products, building materials, manufactured homes sold through franchised builder-dealers, vacation homes, garages and TCT Engineering sales increased to \$16.4 million from \$11.9 million last year. Substantially increased profits from all these sectors were also achieved, except lumber and TCT Engineering. The latter has not improved in view of the adverse economic conditions in Europe and the United States which represent a large proportion of total sales.

TCT Engineering sales are derived from the Corporation's engineered roof truss systems marketed through a network of licensed fabricators in Canada, the United States and ten European countries. The fabricators sell roof trusses to meet local market needs, using truss plates and equipment supplied by the Corporation. Engineering services to design trusses to meet particular requirements are provided to these fabricators by telecommunication from the Ottawa head office.

The Corporation operates two retail stores in the Ottawa area for the sale of lumber and building materials including manufactured products. One of the stores, known as the Campeau Building Centre, is located in the head office complex in the west end. The other store, the Daoust Building Centre. is in Ottawa South and was part of the acquisition early in 1974 of Daoust Lumber Sales Ltd., a company which has since been wound up.

A contributing factor in the increase in sales of manufactured homes was the effort directed towards contractors building under the Ontario Government's H.O.M.E. plan. These sales will help fill a growing demand

Une augmentation de 11.4% dans le total \$11.9 millions en 1973 à \$16.4 millions. Les

préfabriquées répondant aux besoins locaux en

matériaux de construction y compris des de matériaux Daoust, est situé au sud d'Otbut de 1974, de Daoust Lumber Sales Ltd.,







for modestly priced, quality shelter. The Corporation has two display courts in the Ottawa area to promote the sale of its manufactured homes and it is planned to open a third in 1975. A contract for the supply of 167 packaged homes worth \$1,200,000 was signed late in the year; deliveries have already started.

In the summer of 1974, a 71,000 sq. ft. window manufacturing plant in Gatineau, Québec was acquired. The plant manufactures Chantecler products. The window manufacturing facilities at the head office plant have been moved to this site and new product lines initiated. A sales force is being organized to sell windows manufactured at this plant to markets in Ontario and Québec.

In view of the serious decline in lumber sales, production at the Corporation's lumber mill at Roberval, Québec with an annual capacity of 65 million foot board measures, was held at 52 million f.b.m. There is a substantial inventory of lumber on hand and this Division stands ready for the expected upturn in demand.



tion de la senta plana cepta que à l'augment a tion de la senta plana la ouslasméea est l'effort d'algérers acce inepreneurs traval-ant à l'esect front au programme la Ollo, E. p., qui voir ement de l'Ontano. Ces ventes per metro ou de repondre la la demande crossoure d'albitations acque au prix mocerc. El os acus la la terros d'exposit on dars mai qua la grana d'exposit on dars mai qua d'Ortavia, qua riple ma la la préciot. La cartific d'instrucción de la la la précion de la servicion de STA plana de la la la retrois usano está une valor de STA plano, que sum está un d'ammé, la alviros accedéfà con merció.

En été 1974, une usir eta d'unición de fenência, d'unición per caste 71 ordinales carrés, à Cartineau, Quobec, trasallose. L'unice fabrique les participates que se un électrica tas installations de nême general que électrica à Catineau, et on a entrepris de coucelles fabrications. Une équipe de vendurs est ea cours d'organisation pour vondre les fenências un les marchés de l'Ordania et di Ordane.

A cause do sério o declar dens la centro de constructor, la production à nome science à Bobervat, d'une capacito anna de ce 65 millions de pieds planenes, à été recipir à mittions. Nous avons la non stock de persito constructor est constructor est constructor est constructor est constructor est constructor est constructor.

From left: Retailing in Campeau Building Centres; Iumbering at Roberval; year-round Vacation Homes; TCT Engineering exhibit in Hanover, Germany; and Manufactured Homes on delivery and erected.

De la gauche:

zo ta gadone.







housing and land development

nabitations et aménagement des terrains The sudden drop in effective housing demand around the end of May resulted in a dramatic reduction in new housing starts during the last seven months of 1974. It is now estimated that the year's housing starts totalled 222,000 across the country as against earlier predictions of 260,000.

The Corporation undertook the construction of very few new housing units after June 1 with the result that total starts for the year were only 482 "Campeau" units compared with an adjusted figure of 960 in 1973. The number of sales closed, 493 units excluding Macval, was a decrease of 36% from the previous year and consolidated revenue from housing sales in the amount of \$19.6 million, represented a decrease of 30%. It is encouraging to note however that new sales activity in the last quarter showed a marked improvement over the final quarter of 1973, particularly in December. The improving trend has continued into January.

The Corporation had a substantial inventory of housing completed or under construction at year end. Most of these units carry mortgages having interest rates below 11% and approximately 85% of them are within price ranges which qualify for federal government incentives to new home buyers announced late in 1974. This inventory leaves the Corporation in a good position to meet the increased demand which is already evident and which is expected to improve further before the summer.

The decision has recently been made and financing arranged to convert the 538 unit Harbour Square apartments to condominium, subject to necessary governmental approvals. The sales programme has been started and several hundred requests for information have been received.

Macval Developments

The Macval Developments Division had completed or under construction at year

La baisse soudaine de demandes pour des logements vers la fin mai, a eu pour résultat une réduction dans les mises en chantier au cours des derniers sept mois de 1974. On estime que la mise en chantier a totalisé 222,000 constructions dans tout le pays au lieu des 260,000 qu'on avait prévu.

Nous avons entrepris la construction de très peu de nouvelles habitations après le 1er juin, et comme résultat la totalité des mises en chantier pour l'année ne fut que de 482 habitations "Campeau" par rapport au chiffre corrigé de 960 en 1973. Le nombre de ventes conclues, soit 493 excluant Macval, représente une diminution de 36% par rapport à l'an dernier, et le revenu consolidé des ventes se chiffre à \$19.6 millions, représentant une diminution de 30%. Il est encourageant de remarquer, cependant, que le chiffre de vente du dernier trimestre fait ressortir une amélioration notable par rapport au dernier trimestre de 1973, surtout en décembre. Cette tendance a continué en janvier

Nous avions un inventaire important d'habitations terminées ou en voie de construction, à la fin de l'année. La plupart sont hypothèquées à des taux d'intérêt au-dessous de 11%, et environ 85% de ces habitations sont situées dans les limites de prix qui permettra à tout acquéreur de bénéficier des primes d'encouragement établies par le gouvernement fédéral. Cet inventaire nous met en bonne position pour répondre à l'augmentation de la demande qui se manifeste déjà et qui devrait s'améliorer avant l'été.

Une décision a récemment été prise et des arrangements de financement faits pour convertir en condominium les 538 appartements à Harbour Square, sujet à l'approbation du gouvernement. Une campagne de vente a été lancée et on a reçu plusieurs centaines de demandes de renseignements.

"Macval Developments"

La division Macval Developments avait en







end a total of 139 single and semi-detached units including 30 single houses in Lucerne, Québec. It also had subdivision approval for the construction of another 248 lowrise units for sale. These will be built either on a pre-sold basis or when market conditions are more favourable. In 1974 Macval also developed a 59 unit lowrise condominium joint venture project. In the four month period of 1974 following acquisition, Macval sold 41 units.

Land Development

The Land Development Division's efforts to register raw land in 1974 met with considerably more success than was the case in previous years. The installation of services was also accelerated and the Corporation now has a good supply of registered and serviced land immediately available for various uses. Plans in circulation and in various stages of approval will further increase this registered land bank by the end of 1975.

Along with the aggressive programme pursued by the Land Development Division, another reason for the improvement in the



construction ou terminé à la fin de l'année, un total de 139 habitations unifamiliales et semi-détachées y compris 30 maisons à Lucerne, Québec. Un plan de lotissement pour 248 autres habitations était aussi approuvé. Elles seront construites soit sur une base de vente sur plan ou lorsque les conditions du marché seront plus favorables. En 1974 Macval a aménagé un projet de construction de 59 habitations en condominium sous forme d'entreprise en participation. Dans les quatre mois suivant son acquisition, Macval a vendu 41 habitations.

Aménagement des terrains

Les efforts faits par la division d'aménagement des terrains en 1974, pour faire enregistrer des terrains, ont donné de bien meilleurs résultats qu'au cours des années précédentes. L'aménagement des services publics fut aussi accéléré et nous possédons maintenant un bon inventaire de terrains enregistrés et aménagés, disponibles immédiatement pour diverses constructions. Des plans déjà établis ou à divers stades d'approbation, augmenteront davantage cet inventaire en 1975.



From left: Woodlea Condominium; land servicing; Strathmore Towers condominium exterior and interior; Katimavik in Kanata; and Katimavik singlefamily home,

De la gauche: Condominium Woodlea; aménagement de terrain; extérieur et intérieur du condominium Strathmore Towers; Katimavik à Kanata et habitation uni-familiale









From left: Macval semidetached home; "The Watcher" in Kanata; Harbour Square Apartments.

De la gauche: Habitation semi-détachée Macval; "The Watcher" à Kanata; appartements Harbour Square processing of residential land was the agreement signed in 1974 with the Ontario Minister of Housing, bringing the promise of faster approvals and trunk services to the perimeters of these land holdings that might otherwise have had to wait until after 1980. The Ottawa-Carleton Regional Official Plan was approved in 1974 and it had the effect of incorporating most of the Corporation's land holdings in the Region into development areas.

The Corporation's efforts to secure approval of its lands intended for industrial and commercial development have also produced gratifying results. Available for immediate development in the Ottawa area are 226 acres of industrial land and 123 acres of commercial land.

Total land holdings for immediate and future development now exceed 10,000 acres.

Montreal area

Two major land assemblies were completed in the Montreal area in 1974, 700 acres in the City of Laval and 2,000 acres in the neighbouring municipality of Ile Bizard. In Laval, approval has been obtained for a first phase of more than 600 residential units and the installation of services will start in the coming spring. At Ile Bizard, a Master Plan for a new town has been approved and services are now being installed for a first phase of 500 units. Given favourable market conditions, both projects should be under construction in the summer.

The Corporation learned in August that the Québec Government intends to expropriate its substantial land holdings at Mont St-Bruno as a future provincial park. We had hoped to commence the development of a residential community in 1975.

En même temps que le programme agressif appliqué par la division d'aménagement, une autre raison de cette amélioration fut l'accord signé en 1974, avec le Ministère de l'habitation de l'Ontario, promettant une approbation plus rapide et l'aménagement de services urbains au périmètre de ces terrains, ce qui autrement aurait dû attendre jusqu'après 1980. Le plan officiel régional d'Ottawa-Carleton fut approuvé en 1974 et eut pour résultat d'inclure la plupart de nos propriétés dans la région, en zones pouvant être aménagées.

Nos efforts pour obtenir l'approbation de nos terrains destinés pour l'aménagement industriel et commercial, ont aussi donné des résultats satisfaisants. 226 acres de terrain industriel et 123 acres pour aménagement commercial, sont immédiatement disponibles dans la région d'Ottawa.

La totalité de nos terrains pour aménagement immédiat et futur dépasse à présent 10,000 acres.

Région de Montréal

Deux regroupements importants de terrains furent complétés dans la région de Montréal en 1974, 700 acres dans la ville de Laval et 2,000 acres dans la municipalité voisine de l'Ile Bizard. A Laval, l'approbation a été obtenue pour la construction d'une première phase de plus de 600 habitations, et l'aménagement des services publics débutera au printemps prochain. A l'Ile Bizard, un plan directeur pour une nouvelle ville a été approuvé et les services sont en voie d'aménagement pour une première phase de 500 habitations. Les deux projets seront en chantier en été, assumant une demande favorable.

Nous apprenions en août que le gouvernement du Québec avait l'intention d'exproprier nos terrains au Mont St-Bruno, pour un futur parc provincial. Nous espérions en commencer la mise en chantier en 1975

auditors' report to the shareholders

rapport des vérificateurs aux actionnaires

Peat, Marwick, Mitchell & Co.

CHARTERED ACCOUNTANTS

100 Sparks Street Ottawa, Ontario K1P 587

We have examined the consolidated balance sheet of Campeau Corporation and subsidiaries as of December 31, 1974 and the consolidated statements of earnings, retained earnings and contributed surplus and changes in financial position for the year then ended. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of the accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, these consolidated financial statements present fairly the financial position of the Corporation and subsidiaries at December 31, 1974 and the results of their operations and the changes in their financial position for the year then ended, in accordance with generally accepted accounting principles applied, after giving retroactive effect to the change in the method of accounting for research and development costs as described in note 1 (i) to the financial statements, on a basis consistent with that of the preceding year.

Pest, Marwik, Mitchell + Co.

Chartered Accountants

Ottawa, Ontario February 14, 1975 Nous avons examiné le bilan consolidé de Campeau Corporation et ses filiales au 31 décembre 1974 ainsi que les états consolidés des bénéfices, des bénéfices non répartis et du surplus d'apport et celui des changements dans la situation financière pour l'exercice terminé à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des procédés comptables ainsi que les sondages des registres comptables et autres preuves à l'appui que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, ces états financiers consolidés présentent fidèlement la situation financière de la Compagnie et ses filiales au 31 décembre 1974, leurs résultats d'exploitation ainsi que les changements dans leur situation financière pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux principes comptables généralement reconnus qui, après avoir donné effet rétroactif au changement dans la méthode de comptabilisation des frais de recherche et de développement décrit à la note 1 (i) aux états financiers, ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Peat Mouvik Mitchell + Cie.

Comptables agréés

Ottawa, Ontario le 14 février 1975

campeau corporation and subsidiaries consolidated balance sheet

December 31, 1974 with comparative figures for 1973

campeau corporation et ses filiales bilan consolidé

Au 31 décembre 1974, avec chiffres comparatifs de 1973

Assets Cash Funds on deposit with trustees Accounts, loans and mortgages receivable (note 3) Inventories (note 4) Prepaid expenses Land held for sale and development (note 5) Rental properties (note 6) Hotel (note 6) Other property, plant and equipment (note 6) Other assets and deferred charges (note 7) Sak 22,590,752 Bank indebtedness—short-term, secured Liabilities and Shareholders' Equity Bank indebtedness—short-term, secured Accounts payable and accrued liabilities Long-term debt, per accompanying Schedule 1 Deferred income taxes Shareholders' equity (note 9): Capital stock: First Preference Shares Retained earnings and contributed Accint Kither \$ 2,044,101 — Tools,3066 Encaisse Fronds en dépôt auprès de fiduciaires Comptes, prêts et hypothèques à recevoir (note 3) Toods to proteste thypothèques à recevoir (note 3) Toods (2,188,768 Ponds en dépôt auprès de fiduciaires Comptes, prêts et hypothèques à recevoir (note 3) Toods (2,188,768 Ponds en dépôt auprès de fiduciaires Comptes, prêts et hypothèques à recevoir (note 3) Toods (2,188,768 Ponds en dépôt auprès de fiduciaires Comptes, prêts et hypothèques à recevoir (note 3) Toods (2,188,768 Ponds en dépôt auprès de fiduciaires Comptes, prêts et hypothèques à recevoir (note 3) Toods (2,188,768 Ponds en dépôt auprès de fiduciaires Comptes, prêts et hypothèques à recevoir (note 3) Toods (2,188,768 Ponds en dépôt auprès de fiduciaires Comptes a payées d'avance Terrains déterus pour vente et mise en valeur (note 6) Hôtel (note 6) Hôtel (note 6) Autres propriétés à revenu (note 6) Autres propriétés à re		1974	1973	
Funds on deposit with trustees Accounts, loans and mortgages receivable (note 3) Inventories (note 4) Prepaid expenses Land held for sale and development (note 5) Rental properties (note 6) Hotel (note 6) Other property, plant and equipment (note 7) Stabilities and Shareholders' Equity Bank indebtedness—short-term, secured liabilities Accounts payable and accrued liabilities Long-term debt, per accompanying Schedule 1 Deferred income taxes Minority interests Second Preference Shares Comptes, prêts et hypothèques à recevoir (note 3) Stocks (note 4) Dépenses payées d'avance Terrains détenus pour vente et mise en valeur (note 5) Propriétés à revenu (note 6) Autres propriétés à revenu (note 6) Autres propriétés, installations et équipement (note 6) Autres propriétés, installations et équipement (note 6) Autres propriétés, installations et équipement (note 6) Autres actifs et frais reportés (note 7) **422.590.752 **334.530.496 **Passif et avoir des actionnaires Dette bancaire—court terme, garantie Passif et avoir des actionnaires Dette à long terme, suivant tableau 1 ci-annexé Impôts sur le revenu reportés Intérêts minoritaires Avoinc se actionnaires (note 9): Capital stock: First Preference Shares Comptes, prêts et hypothèques à recevoir (note 3) Stocks (note 4) Dépenses payées d'avance Terrains détenus pour vente et mise en valeur (note 6) Autres propriétés à revenu (note 6) Autres propriétés	Assets			Actif
Accounts, loans and mortgages receivable (note 3) Inventories (note 4) Prepaid expenses Land held for sale and development (note 5) Rental properties (note 6) Hotel (note 6) Other property, plant and equipment (note 6) Other assets and deferred charges (note 7) Liabilities and Shareholders' Equity Bank indebtedness—short-term, secured Accounts payable and accrued liabilities Long-term debt, per accompanying Schedule 1 Deferred income taxes Minority interests Shareholders' equity (note 9): Capital stock: First Preference Shares Common Shares 15,784,292 13,447,142 12,188,768 14,16,109	Cash	\$ 329,373	1,023,066	Encaisse
Inventories (note 4)	Funds on deposit with trustees	2,044,101		Fonds en dépôt auprès de fiduciaires
Inventories (note 4)		15 784 292	13 447 142	
Prepaid expenses Land held for sale and development (note 5) Rental properties (note 6) Hotel (note 6) Other property, plant and equipment (note 7) Liabilities and Shareholders' Equity Bank indebtedness—short-term, secured Accounts payable and accrued liabilities Advances relating to housing Long-term debt, per accompanying Schedule 1 Deferred income taxes Minority interests Shareholders' equity (note 9): Capital stock: First Preference Shares Common Shares Dépenses payées d'avance Terrains détenus pour vente et mise en valeur (note 5) Propriétés à revenu (note 6) Autres propriétés, installations et équipement (note 6) Autres propriétés, installations et équipement (note 6) Autres actifs et frais reportés (note 7) Autres actifs et frais reportés (note 7) Passif et avoir des actionnaires Pastif et avoir des actionnaires Dette bancaire—court terme, garantie Comptes à payer et frais courus Advances relating to housing Schedule 1 Deferred income taxes Apo,601 Shareholders' equity (note 9): Capital stock: First Preference Shares Common Shares Dépenses payées d'avance Terrains détenus pour vente et mise en valeur (note 6) Propriétés à revenu (note 6) Autres actifs et frais reportés (note 7) Autres actifs et frais reportés (note 7) Autres actifs et frais reportés (note 7) Autres actifs et frais reportés (note 7) Autres actifs et frais reportés (note 7) Fassif et avoir des actionnaires Passif et avoir des actionnaires Dette bancaire—court terme, garantie Comptes à payer et frais courus Avances relatives aux habitations Dette à long terme, suivant tableau 1 ci-annexé Impôts sur le revenu reportés Intérêts minoritaires Avoir des actionnaires (note 9): Capital-actions: Actions privilégiées de permier rang Actions privilégiées de second rang Actions privilégiées de second rang Actions ordinaires	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			
Land held for sale and development (note 5) Rental properties (note 6) Hotel (note 6) Other property, plant and equipment (note 6) Other assets and deferred charges (note 7) Liabilities and Shareholders' Equity Bank indebtedness—short-term, secured liabilities Accounts payable and accrued liabilities Long-term debt, per accompanying Schedule 1 Deferred income taxes Shareholders' equity (note 9): Capital stock: First Preference Shares Common Shares Land Held for sale and development (note 6) 57,503,888 36,976,403 6,799,969 Hôtel (note 6) Autres propriétés, installations et équipment (note 6) Autres actifs et frais reportés (note 7) Autres actifs et frais reportés (note 7) Passif et avoir des actionnaires Dette bancaire—court terme, garantie Comptes à payer et frais courus Avances relatives aux habitations Dette à long terme, suivant tableau 1 ci-annexé Impôts sur le revenu reportés Intérêts minoritaires Avoir des actionnaires (note 9): Capital -actions: Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de second rang Actions privilégiées de second rang Actions ordinaires	` '			
(note 5) Rental properties (note 6) Rental properties (note 6) Aut (note 6) Autres propriétés à revenu (note 6) Autres propriétés, installations et équipement (note 6) Other property, plant and equipment (note 6) Other assets and deferred charges (note 7) Liabilities and Shareholders' Equity Bank indebtedness—short-term, secured liabilities Accounts payable and accrued liabilities Long-term debt, per accompanying Schedule 1 Deferred income taxes Shareholders' equity (note 9): Capital stock: First Preference Shares Common Shares Propriétés à revenu (note 6) Autres propriétés, installations et équipement (note 6) Autres actifs et frais reportés (note 7) Passif et avoir des actionnaires Dette bancaire—court terme, garantie Comptes à payer et frais courus Avances relatives aux habitations Dette à long terme, suivant tableau 1 ci-annexé Impôts sur le revenu reportés Intérêts minoritaires Avoir des actionnaires Long-term debt, per accompanying Schedule 1 Deferred income taxes Avances relatives aux habitations Dette à long terme, suivant tableau 1 ci-annexé Impôts sur le revenu reportés Intérêts minoritaires Avoir des actionnaires (note 9): Capital -actions: Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de second rang Actions ordinaires Actions ordinaires	·	1,000,020	000,110	
Hotel (note 6) Other property, plant and equipment (note 6) Other assets and deferred charges (note 7) Discription of the property, plant and equipment (note 6) Other assets and deferred charges (note 7) Discription of the property, plant and equipment (note 6) Other assets and deferred charges (note 7) Discription of the property of the propert		57,503,888	36,976,403	
Hotel (note 6) Other property, plant and equipment (note 6) Other assets and deferred charges (note 7) Discription of the property, plant and equipment (note 6) Other assets and deferred charges (note 7) Discription of the property, plant and equipment (note 6) Other assets and deferred charges (note 7) Discription of the property of the propert	Rental properties (note 6)	242,291,179	253,669,180	Propriétés à revenu (note 6)
(note 6) Other assets and deferred charges (note 7) State 1,394 Liabilities and Shareholders' Equity Bank indebtedness—short-term, secured Accounts payable and accrued liabilities Long-term debt, per accompanying Schedule 1 Deferred income taxes Minority interests Shareholders' equity (note 9): Capital stock: First Preference Shares Common Shares Other assets and deferred charges 5,841,394 4,416,109 334,530,496 Passif et avoir des actionnaires Dette bancaire—court terme, garantie Comptes à payer et frais courus Avances relatives aux habitations Dette à long terme, suivant tableau 1 ci-annexé Impôts sur le revenu reportés Intérêts minoritaires Avoir des actionnaires Nosecond Preference Shares Common Shares 200,000 200,000 200,000 200,000 rang Actions privilégiées de second rang Actions ordinaires		30,915,550	6,799,969	
Other assets and deferred charges (note 7) 5,841,394		6,531,080	5,070,449	
Liabilities and Shareholders' Equity Bank indebtedness—short-term, secured \$ 24,390,368	Other assets and deferred charges			
Liabilities and Shareholders' Equity Bank indebtedness—short-term, secured Accounts payable and accrued liabilities Advances relating to housing Long-term debt, per accompanying Schedule 1 Deferred income taxes Minority interests Shareholders' equity (note 9): Capital stock: First Preference Shares Second Preference Shares Comptes à payer et frais courus Avances relatives aux habitations Dette à long terme, suivant tableau 1 ci-annexé Impôts sur le revenu reportés Intérêts minoritaires Avoir des actionnaires Passif et avoir des actionnaires Dette bancaire—court terme, garantie Comptes à payer et frais courus Avances relatives aux habitations Dette à long terme, suivant tableau 1 ci-annexé Impôts sur le revenu reportés Intérêts minoritaires Avoir des actionnaires (note 9): Capital-actions: Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de second rang Actions ordinaires 38,957,258 38,947,808	(note 7)	5,841,394	4,416,109	(note 7)
Bank indebtedness—short-term, secured \$ 24,390,368		\$422,590,752	334,530,496	
secured Accounts payable and accrued liabilities Advances relating to housing Long-term debt, per accompanying Schedule 1 Deferred income taxes Minority interests Shareholders' equity (note 9): Capital stock: First Preference Shares Second Preference Shares Comptes à payer et frais courus Avances relatives aux habitations Dette à long terme, suivant tableau 1 ci-annexé Impôts sur le revenu reportés Intérêts minoritaires Avoir des actionnaires (note 9): Capital-actions: Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de second rang Actions privilégiées de second rang Actions ordinaires 30,851,708 38,957,258 38,947,808	Liabilities and Shareholders' Equity			Passif et avoir des actionnaires
Accounts payable and accrued liabilities Advances relating to housing Long-term debt, per accompanying Schedule 1 Deferred income taxes Minority interests Shareholders' equity (note 9): Capital stock: First Preference Shares Common Shares 21,827,705 21,827,705 16,561,277 Avances relatives aux habitations Dette à long terme, suivant tableau 1 ci-annexé Impôts sur le revenu reportés Intérêts minoritaires Avoir des actionnaires (note 9): Capital-actions: Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de second rang Actions ordinaires 30,851,708 38,957,258 38,947,808	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	\$ 24 300 360	17 533 077	
liabilities Advances relating to housing Long-term debt, per accompanying Schedule 1 Deferred income taxes Minority interests Shareholders' equity (note 9): Capital stock: First Preference Shares Common Shares 21,827,705 21,827,705 4,211,596 Avances relatives aux habitations Dette à long terme, suivant tableau 1 ci-annexé Impôts sur le revenu reportés Intérêts minoritaires Avoir des actionnaires (note 9): Capital-actions: Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de second rang Actions ordinaires 38,957,258 38,947,808		¥ 24,550,500	14,000,044	garantie
Advances relating to housing Long-term debt, per accompanying Schedule 1 Deferred income taxes Minority interests Shareholders' equity (note 9): Capital stock: First Preference Shares Second Preference Shares Common Shares Advances relatives aux habitations Dette à long terme, suivant tableau 1 ci-annexé 1 mpôts sur le revenu reportés 1 mpôts sur le revenu reportés 1 mpôts sur le revenu reportés 1 mtérêts minoritaires Avoir des actionnaires (note 9): Capital-actions: Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de second 1 rang Actions ordinaires 30,842,258 38,947,808		21,827,705	16,561,277	Comptes à payer et frais courus
Schedule 1 Deferred income taxes Minority interests Shareholders' equity (note 9): Capital stock: First Preference Shares Second Preference Shares Common Shares 29,547,855 29,547,855 29,547,855 23,581,106 405,534 Intérêts minoritaires Avoir des actionnaires (note 9): Capital-actions: Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de second rang Actions privilégiées de second rang Actions ordinaires 30,851,708 38,957,258 38,947,808	Advances relating to housing			
Deferred income taxes Minority interests Shareholders' equity (note 9): Capital stock: First Preference Shares Second Preference Shares Common Shares 29,547,855 490,601 405,534 Impôts sur le revenu reportés Intérêts minoritaires Avoir des actionnaires (note 9): Capital-actions: Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de second rang Actions privilégiées de second rang Actions ordinaires 30,851,708 38,957,258 38,947,808	Long-term debt, per accompanying			Dette à long terme, suivant tableau
Minority interests Shareholders' equity (note 9): Capital stock: First Preference Shares Second Preference Shares Common Shares 7,905,650 200,000 200,000 38,957,258 38,947,808 Intérêts minoritaires Avoir des actionnaires (note 9): Capital-actions: Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de second rang Actions ordinaires		265,101,528	218,120,380	1 ci-annexé
Shareholders' equity (note 9): Capital stock: First Preference Shares Second Preference Shares Common Shares 200,000 200,000 38,957,258 38,947,808 Avoir des actionnaires (note 9): Capital-actions: Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de second rang Actions ordinaires		29,547,855	23,581,106	Impôts sur le revenu reportés
Capital stock: First Preference Shares 7,905,550 Second Preference Shares Capital-actions: Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de second rang Actions privilégiées de second rang Actions privilégiées de second rang Actions ordinaires 38,957,258 38,947,808		490,601	405,534	Intérêts minoritaires
First Preference Shares 7,905,550 7.905,550 7.905,550 Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de second Actions privilégiées de second rang Actions privilégiées de premier Actions privilégiées de premier Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de premier Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de premier Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de premier rang Actions privilégiées de second				
Second Preference Shares 200,000 200,000 rang Actions privilégiées de second rang Actions ordinaires 30,851,708 38,957,258 38,947,808				
Second Preference Shares 200,000 200,000 rang Common Shares 30,851,708 30,842,258 Actions ordinaires 38,957,258 38,947,808	First Preference Shares	7,905,550	7.905,550	
38,957,258 38,947,808				
	Common Shares	30,851,708	30,842,258	Actions ordinaires
Retained earnings and contributed		38,957,258	38,947,808	
surplus, per accompanying Bénéfices non répartis et surplus				D/s/files and set of the set
surplus, per accompanying statement 8,488,145 18,168,851 Bénéfices non répartis et surplus d'apport, selon l'état ci-annexé		8 488 145	18 168 851	
Total shareholders' equity 47,445,403 57,116,659 Total de l'avoir des actionnaires				
Contingent liabilities and commitments (note 12) Passifs éventuels et engagements (note 12)	Contingent liabilities and commitments	T/,TT0,T03	57,110,009	Passifs éventuels et engagements
\$422,590,752 334,530,496		\$422,590,752	334,530.496	(11010-12)

On behalf of the Board:

J. C. Paradis, Director (signed)

See accompanying notes to consolidated financial statements.

C. Cadieux, Director (signed)

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

Au nom du Conseil d'administration:

J. C. Paradis, administrateur (signée)

C. Cadieux, administrateur (signée)

consolidated statement of earnings Year ended December 31, 1974 with comparative figures for 1973

état consolidé des bénéfices

Exercice terminé le 31 décembre 1974, avec chiffres comparatifs de 1973

	1974	1973	
Revenues:			Revenu:
Rentals	\$44,243,900	37,689,447	Location
Sales—housing	19,594,331	28,018,117	Ventes—logements
—lumber and building products	22,763,671	20,434,345	bois et matériaux de construction
—land	2,337,070	1,214,038	terrains
Raceway		6,007,217	Pistes de course
Other	1,718,039	809,457	Autre
	90,657,011	94,172,621	
Costs and expenses, exclusive of			Coûts et dépenses, à l'exclusion de l'amortisse-
depreciation and depletion:			ment et de l'épuisement:
Rental property operating expenses	20,998,081	19,166,565	Frais d'exploitation des propriétés à revenu
Mortgage interest on rental properties	9,878,028	8,588,171	Intérêts hypothécaires sur les propriétés à revenu
Cost of sales—housing	15,309,436	22,822,905	Coût des ventes—logements
—lumber and building			—bois et matériaux de
products /	16,919,915	14,322,760	construction
land .	387,793	701,977	terrains
Raceway operating expenses	—	4,240,441	Frais d'exploitation des pistes de course
General, administrative and selling			Dépenses générales, dépenses d'administration
expenses	7,616,666	6,230,404	et de vente
Other interest expense	4,577,574	4,645,146	Autres dépenses d'intérêt
Research and development	547,609	498,411	Frais de recherche et de développement
	76,235,102	81,216,780	
	14,421,909	12,955,841	
Depreciation and depletion	3,277,877	3,075,696	Amortissement et épuisement
	11,144,032	9,880,145	
Gain on disposal of rental property	144,087	1,294,878	Gain à l'aliénation de propriété à revenu
	11,288,119	11,175,023	
Income taxes (note 8)	5,782,230	5,161,187	Impôts sur le revenu (note 8)
moonia taxoo (noto o)	5,505,889	6,013,836	(
Minority interests:			Intérêts minoritaires:
preference shareholders		415,199	actionnaires privilégiés
common shareholders	85,067	111,616	actionnaires ordinaires
	85,067	526,815	
Earnings before extraordinary item	5,420,822	5,487,021	Bénéfices avant poste extraordinaire
Extraordinary item:			Poste extraordinaire:
Provision for unrealized translation			Provision pour différence de conversion non
difference on Swiss franc loan			réalisée sur emprunt en francs suisses
(Schedule 1)	13,800,000		(Tableau 1)
Net (loss) earnings	\$(8,379,178)	5,487,021	(Perte nette) bénéfices nets
Earnings (loss) per share (note 10):			Bénéfices (perte) par action (note 10):
Before extraordinary item	\$.73	.80	Avant poste extraordinaire
After extraordinary item	\$ (1.34)	.80	Après poste extraordinaire

See accompanying notes to consolidated financial statements.

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

consolidated statement of retained earnings and contributed surplus Year ended December 31, 1974 with comparative figures for 1973

état consolidé des bénéfices non répartis et du surplus d'apport Exercice terminé le 31 décembre 1974 avec chiffres comparatifs de 1973

	1974	1973	
Retained earnings: Balance at beginning of year, as previously reported	\$18,247,876	12,930,632	Bénéfices non répartis: Solde au début de l'exercice, comme présenté auparavant
Prior years' adjustment (note 1 (i))	873,664	375,253	Redressement relatif aux exercices antérieurs (note 1 (i))
Balance at beginning of year, as restated	17,374,212	12,555,379	Solde à la fin de l'exercice, redressé
Net (loss) earnings for year	(8,379,178)	5,487,021	(Perte nette) bénéfices nets de l'exercice
Tax paid by subsidiaries on 1971 undistributed income on hand	8,995,034 73,303	18,042,400 183,885	Impôt payé par des filiales sur le re- venu non distribuéen mains en 1971
Dividends: Common First Preference Second Preference Third Preference	668,854 553,371 6,000 —————————————————————————————————	336,379 138,400 6,000 3,524 668,188	Dividendes: ordinaire privilégié de premier rang privilégié de second rang privilégié de troisième rang
Balance at end of year	7,693,506	17,374,212	Solde à la fin de l'exercice
Contributed surplus: Balance at beginning of year	794,639	771,563	Surplus d'apport: Solde au début de l'exercice
Cancellation of common shares at more than average value	_	(36,406)	Annulation d'actions ordinaires à plus que leur valeur moyenne
Adjustment of capital stock on amalgamation		59,482	Rajustement du capital-actions à la fusion
Balance at end of year	794,639	794,639	Solde à la fin de l'exercice
Retained earnings and contributed surplus	\$ 8,488,145	18,168,851	Bénéfices non répartis et surplus d'apport

See accompanying notes to consolidated financial statements.

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

consolidated statement of changes in financial position Year ended December 31, 1974 with comparative figures for 1973

état consolidé des changements dans la situation financière

Exercice terminé le 31 décembre 1974 avec chiffres comparatifs de 1973

	1974	1973	
Financial resources provided by:			Provenance des ressources financières:
Operations	\$ 15,058,064	13,736,219	Exploitation
Mortgages, notes and loans	12,475,123	10,355,563	Hypothèques, billets et emprunts
Proceeds (net of applicable mortgages) of disposal of rental properties less gain included in operations	4,327,211	1,528,907	Produit (moins les hypothèques s'y rattachant) de l'aliénation de propriétés à revenu moins le gain compris dans l'exploitation
Construction financing	61,893,917	6,721,001	Financement de la construction
Capital stock issued	9,450	8,605,137	Emission de capital-actions
Othernet	1,739,095	3,897,384	Autre—montant net
	95,502,860	44,844,211	
Financial resources used for:			Utilisation des ressources financières:
Rental properties	24,478,476	23,202,976	Propriétés à revenu
Hotel	24,115,581	6,799,969	Hôtel
Property, plant and equipment	1,617,598	2,451,703	Propriétés, installations et équipement
Investment in land	20,527,485	(427,410)	Placement en terrains
Increase in inventories	21,925,941	561,504	Augmentation des stocks
Repayment of long-term debt	5,920,151	10,264,350	Remboursement de dette à long-terme
Acquisition of businesses including assumption of net bank indebtedness — \$2,019,419 (note 2 (b))	4,195,419	856,028	Acquisition d'entreprises, y compris le support de la dette bancaire nette — \$2,019,419 (note 2 (b))
Dividends paid:			Dividendes versés:
by the Corporation	1,228,225	484,303	par la Compagnie
by subsidiaries to minority shareholders		415,198	par les filiales aux actionnaires minoritaires
Reduction of minority interests on issue of First Preference Shares	_	7,908,550	Réduction des intérêts minoritaires à l'émission d'actions privilé- giées de premier rang
Capital stock purchased for cancellation	_	532,649	Capital-actions acheté pour annulation
	104,008,876	53,049,820	
Increase in bank indebtedness, net of cash	\$ 8,506,016	8,205,609	Augmentation de la dette bancaire, moins l'encaisse

See accompanying notes to consolidated financial statements.

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés

schedule 1

consolidated schedule of long-term debt

December 31, 1974 with comparative figures for 1973

	Average interest rates at				
	December 31, 1974		Due as follows -	Echéances	
Debt applicable to:	Taux moyens d'intérêt au 31 décembre 1974	1975	1976	1977	1978
Rental properties: 6¼ to 12% mortgages, loans and bonds	8.0%	\$ 5,215,464	3,053,780	15,103,719	5,651,275
Amount due under financing arrangemen (note 6)	t —	_	_	_	_
Construction—bank loans (i)	12.8	7,174,450	_	_	_
Hotel:					
Construction—bank loans(i)	13.4	_	30,399,436	_	_
Land held for sale and development: 0 to 10% mortgage loans	7.1	1,747,760	1,685,463	4,242,025	764,869
Other:					
Convertible notes payable (note 9)	6.6	_	_	_	_
104,000,000 Swiss franc notes payable, secured by a pledge of three parcels of land	8.8 (ii)	_	_	26,953,581	
Provision for unrealized translation difference (note 1(d))	— (ii)		_	13,800,000	
Bank loans (i)	13.9	800,000	800,000	4,362,428	_
Sundry loans and notes secured by specific mortgages receivable, machinery and property	10.0	701,100	571,183	354,082	344,801
machinery and property	10.0	\$15,638,774	36,509,862	64,815,835	6,760,945
		710,030,774	30,509,602	04,010,030	0,700,340

⁽i) Bank loans in the aggregate of \$63,169,903 Canadian are repayable in the aggregate of \$64,370,000 U.S. of which \$43,536,314 Canadian is included above in long-term debt and \$19,633,589 Canadian is included in advances relating to housing. Future U.S. dollar purchases have been obtained for such debt and they are translated at the contract amount. Additional security has been given to the bank in the form of a debenture and the assignment of a lease on a rental property. The interest rates are adjusted every 180 days.

⁽ii) Based on the amount received plus the provision for the unrealized translation difference.

tableau 1

tableau consolidé de la dette à long terme 31 décembre 1974 avec chiffres comparatifs de 1973

Due as follow	ws — Echéances	To	tal	
1979	Subsequent to Après 1979	1974	1973	Dette relative à:
7,174,149	85,875,995	122,074,382	126,541,385	Propriétés à revenu: Hypothèques 6¼ à 12%, emprunts et obligations
_	38,000,000	38,000,000	38,000,000	Montant à payer en vertu d'un accord de financement (note 6)
_		7,174,450	5,255,665	Construction — emprunts bancaires (i)
		30,399,436	_	Hôtel: Construction — emprunts bancaires (1)
936,001	2,006,177	11,382,295	5,533,316	Terrains détenus pour vente et mise en valeur: Emprunts hypothécaires 0 à 10%
_	6,359,358	6,359,358	6,359,358	Autre: Effets à payer convertibles (note 9)
—	_	26,953,581	26,953,581	Billets à payer, au montant de 104,000,000 de francs suisses, garantis par le nantissement de trois parcelles de terrain
_		13,800,000	_	Provision pour différence de conversion non réalisée (note 1(d))
—	_	5,962,428	6,822,237	Emprunts bancaires (i)
141,165	883,267	2,995,598	2,654,838	Autres emprunts et billets à payer, garantis par des hypothèques à recevoir, de la machinerie et des propriétés déterminées
8,251,315	133,124,797	265,101,528	218,120,380	

⁽i) Les emprunts bancaires d'un montant global de \$63,169,903 canadiens sont remboursables au montant global de \$64,370,000 E.-U.; \$43,536,314 canadiens en sont inscrits ci-dessus dans la dette à long terme et \$19,633,589 canadiens sont compris dans les avances relatives aux habitations. Des achats de dollars E.-U. futurs ont été obtenus pour cette dette et ils sont exprimés au montant inscrit au contrat. D'autres garanties ont été données à la banque sous forme d'une débenture et de cession d'un bail sur une propriété à revenu. Les taux d'intérêt sont rajustés à tous les

⁽ii) Basé sur le montant réalisé et sur la provision pour différence de conversion non réalisée.

notes to consolidated financial statements

December 31, 1974

notes aux états financiers consolidés

31 décembre 1974

1. Accounting Policies

(a) General

Campeau Corporation ("the Corporation") is a member of the Canadian Institute of Public Real Estate Companies. The Corporation's accounting policies and its standards of financial disclosure are substantially in accordance with the recommendations of that Institute.

(b) Land held for sale and development

Land held is valued on the basis of original cost plus related real estate taxes and interest on funds borrowed. In the case of significant land acquisitions which are financed mainly through general corporate borrowings, a portion of the interest relating to these borrowings has been added to the carrying value of the land. In addition, the carrying value of the land currently under development includes the estimated total costs of municipal services and other costs incurred to date. Net miscellaneous revenues from vacant land are credited to the carrying value of such vacant land.

(c) Rental properties

Rental properties are shown in the balance sheet at cost less accumulated depreciation. Costs include real estate taxes, interest, and general and administrative costs related to construction. The initial leasing costs of new rental properties are added to the carrying value of the buildings as development costs. Start up costs, net of revenue, for rental properties under development are added to the carrying value of the properties until completion. A property is deemed to be completed when the break-even point in cash flow earnings from the property is attained, barring prolonged delays in construction or leasing.

(d) Foreign exchange

Long-term debt payable in foreign currencies is translated at the rates of exchange realized on conversion of the loan proceeds to Canadian funds or, where applicable, at the rates established under foreign currency commitments. However, with respect to a long-term debt of 104,000,000 Swiss francs, the Corporation has recorded a provision at December 31, 1974 in the amount of \$13,800,000 for the unrealized translation difference.

(e) Deferred income taxes

Income taxes are recorded on the tax allocation basis and deferred income taxes result primarily from:

- (i) the difference between depreciation recorded for accounting purposes and capital cost allowances claimed for income tax purposes; and
- (ii) certain development costs of rental properties and land carrying charges capitalized for accounting purposes but deducted for income tax purposes.

(f) Earnings recognition

(i) Detached and semi-detached housing sales Revenue is recorded at the time title passes to the purchaser.

1. Politiques comptables

(a) Généralités

Campeau Corporation (la "Compagnie") est membre du Canadian Institute of Public Real Estate Companies. Les politiques comptables et les normes de divulgation financière de la Compagnie concordent substantiellement avec les recommandations de l'Institut

(b) Terrains détenus pour vente et mise en valeur
Les terrains détenus sont évalués au coût à l'achat plus les
impôts fonciers s'y rapportant et les intérêts sur les fonds
empruntés. Dans le cas d'importantes acquisitions de terrains
faites principalement à même les emprunts généraux de la
Compagnie, une portion d'intérêt se rapportant à ces emprunts généraux a été rajoutée à la valeur comptable des
terrains. De plus, la valeur comptable des terrains en voie
d'aménagement comprend le coût total estimatif des services
municipaux et d'autres coûts encourus à ce jour. Les revenus
divers nets tirés des terrains vacants ont été crédités à la

(c) Propriétés à revenu

Les propriétés à revenu sont présentées au bilan au coût moins l'amortissement accumulé. Le coût comprend les taxes foncières, l'intérêt et les frais généraux et d'administration relatifs à la construction. Les frais initiaux de location des nouvelles propriétés à revenu ont été ajoutés à la valeur comptable des édifices comme coûts de mise en valeur et les coûts de mise en chantier, moins le revenu, des propriétés à revenu en chantier ont été ajoutés à la valeur comptable de la propriété jusqu'à la fin des travaux. On considère qu'une propriété est complétée lorsque le point-mort des rentrées d'argent provenant de ladite propriété est atteint, sauf lorsqu'il il y a des délais prolongés dans la construction ou la location

(d) Change étranger

La dette à long terme payable en devises étrangères est exprimée aux taux de change utilisés lors de la conversion du produit de l'emprunt en fonds canadiens ou, s'il y a lieu, aux taux déterminés en vertu d'engagements quant aux devises étrangères. Toutefois, quant à une dette à long terme de 104,000,000 de francs suisses, la Compagnie a inscrit une provision de \$13,800,000 au 31 décembre 1974 pour la différence de conversion non réalisée

(e) Impôts sur le revenu reportés

Les impôts sur le revenu sont inscrits selon la méthode du report d'impôt et les impôts sur le revenu reportés proviennent principalement:

- (i) de la différence entre l'amortissement inscrit aux fins comptables et l'allocation du coût en capital réclamée aux fins de l'impât sur le revenur et
- (ii) du fait que certain coûts de mise en valeur de propriétés à revenu et certains frais financiers relatifs aux terrains sont capitalisés pour fins comptables mais sont déductibles aux fins de l'impôt sur le revenu.

(f) Reconnaissance du revenu

(i) Ventes de maisons détachées et semi-détachées Le revenu est inscrit lorsque le titre passe à l'acheteur. (ii) Condominium housing sales

Revenue is recognized at first closing when the purchaser is entitled to possession in exchange for a cash down payment and an undertaking to assume the mortgage.

(iii) Land sales

Revenue is recorded on the date which the agreement becomes binding upon purchaser and vendor. Generally, this is the date on which title passes to the purchaser.

(iv) Other income

Income from other sources including rentals and lumber and building products is recorded at the point in time it is earned.

- (g) Depreciation, depletion and obsolescence
 - (i) Rental properties

Depreciation on buildings is provided on the sinking fund method in annual amounts increasing at the rate of 5% compounded annually, which is designed to fully amortize the costs of the buildings over their estimated useful lives. Under this method, depreciation charges to income in later years will be substantially higher than the amounts charged in earlier years.

Furniture and equipment are depreciated on the diminishing balance method and straight-line method at various rates. Tenants' improvements are amortized over the term of the leases.

Raceways and related appurtenances are depreciated on the straight-line method at the rate of 2% annually for tracks, sewers, parking lots, buildings and fences and 10% annually for equipment.

- (ii) Other property, plant and equipment Other property, plant and equipment are depreciated on the diminishing balance method at the rates of 5% and 10% annually for occupied premises, 30% annually for construction equipment and rolling stock and 20% annually for other equipment.
- (h) Gains or losses on the disposition of rental properties The portfolio of rental properties is continually being reviewed in keeping with changes in the overall market conditions of the industry as well as the degree of success of any specific property. Therefore, dispositions of rental properties are expected to occur periodically. Accordingly, gains or losses resulting from the disposition of such rental properties are included in the determination of net earnings.
- (i) Research and development expenses

All research and development expenses are charged to earnings when incurred. Effective from January 1, 1974, Panokraft Corporation of Canada Limited ("Panokraft"), a company in the preoperating stage of development, which is engaged in the research, development and market analysis of a modular building component system, changed its accounting practice with respect to its research and development expenditures to conform with the Corporation's practice. Prior

(ii) Ventes d'unités de condominium Le revenu est reconnu à la première clôture, lorsque l'acheteur

obtient la propriété en échange du versement comptant et de l'engagement à supporter l'hypothèque.

(iii) Ventes de terrains

Le revenu est inscrit à la date de clôture, lorsque le titre passe à l'acheteur, en autant que les conditions importantes de la transaction aient été remplies.

(iv) Autres revenus

Le revenu des autres sources, y compris les loyers, le bois et les matériaux de construction, est inscrit au moment où il est gagné.

- (g) Amortissement, épuisement et obsolescence
 - (i) Propriétés à revenu

L'amortissement des immeubles est pourvu suivant la méthode du fonds d'amortissement en versements annuels augmentant au taux composé de 5% par année de façon à amortir complètement le coût des immeubles sur leur vie utile estimative. En vertu de cette méthode, l'amortissement imputé au revenu des dernières années sera sensiblement plus élevé que le montant imputé dans les premières années.

Le mobilier et l'équipement sont amortis sur le solde décrois sant et en ligne droite à des taux divers. Les améliorations locatives sont amorties sur le terme des baux

Les pistes de course et leurs dépendances sont amorties en ligne droite au taux de 2½% par année pour les pistes, les égoûts, les terrains de stationnement, les édifices et les clôtures et de 10% par année pour l'équipement.

- (ii) Autres propriétés, installations et équipement Les autres propriétés, installations et équipement sont amortis sur le solde décroissant, à raison de 5% et 10% par année pour les locaux occupés, 30% par année pour l'équipement de construction et le matériel roulant et 20% par année pour tout autre équipement.
- (h) Gain ou perte à l'aliénation de propriétés à revenu Le portefeuille de propriétés à revenu est constamment révisé pour tenir compte des changements des conditions générales du marché dans l'industrie aussi bien que du succès de toute propriété particulière; on doit donc s'attendre à ce que des aliénations de propriétés à revenu surviennent périodiquement. Conséquemment, les gains et pertes résultant de l'aliénation de propriétés à revenu sont compris dans la détermination des bénéfices nets.
- (1) Frais de recherche et de développement
 Tous les frais de recherche et de développement sont imputés aux bénéfices lorsque encourus.
 Panokraft Corporation of Canada Limited ("Panokraft"), une compagnie encore au stage de pré-exploitation et qui oeuvre dans la recherche, le développement et l'analyse des marchés de systèmes de composantes de construction modulaire, a changé avec effet le 1er janvier 1974 son traitement comp-

to this change such expenditures were deferred for amortization against future revenues. This accounting change has been given retroactive effect and has been recognized by the equity method in the accounts of the Corporation to September 26, 1974. On that date the Corporation acquired the unowned 50% of Panokraft and therefore 100% of the results of its operations since that date have been included in the statement of earnings. The effect of the accounting change on net earnings and earnings per share is summarized as follows:

	1974
Write-off of research and development expenses	\$547,609
Less tax benefits to be realized from	
utilization of loss carry-forwards	276,828
Decrease in net earnings	\$270,781
Decrease in earnings per share	\$.04

table des frais de recherche et de développement pour se conformer à la pratique de la Compagnie. Avant ce changement, ces frais étaient reportés pour amortissement contre le revenus futurs. On a donné un effet rétroactif à ce changement qui a été reconnu dans les comptes de la Compagnie jusqu'au 26 septembre 1974 selon la méthode de comptabilisation à la valeur de consolidation. A cette date, la Compagnie a acquis la portion de 50% de Panokraft qu'elle ne détenait pas; en conséquence, 100% des résultats de son exploitation depuis cette date sont compris dans l'état des bénéfices. L'effet de ce changement comptable sur les bénéfices nets et les bénéfices par action se résument comme suit:

1973	
498,411	
498,411	

Radiation des frais de recherche et de développement Moins bénéfices fiscaux qui seront réalisés à l'utilisation des reports de pertes Diminution des bénéfices nets Diminution des bénéfices par action

2. Principles of Consolidation

- (a) The consolidated financial statements include:
 - (i) the accounts of the Corporation and all of its operating subsidiaries; and
 - (ii) the Corporation's proportionate share of the assets, liabilities, revenue and expenses of four income producing properties which are co-owned with other parties.
- (b) During 1974 the Corporation acquired three business entities in the housing and building products industry, and the unowned 50% of Panokraft. These acquisitions were accounted for as purchases and are summarized as follows:

Total assets, at the values assigned Total liabilities, at the values assigned	(including net	\$6,140,072
bank indebtedness of \$2,019,419)	(morading not	4,767,795
Net assets acquired		1,372,277
Excess of cost of investments over fair assets acquired; attributed to goodw		803,723
Total acquisition costs paid	as follows:	
Cash	\$ 663,500	

1,512,500

The results of operations of the acquired businesses are included in the statement of earnings from the respective dates of acquisition. Goodwill is being amortized to earnings on the straight-line method as follows:

Notes payable

2. Principes de consolidation

- (a) Les états financiers consolidés comprennent
 - (i) les comptes de la Compagnie et de toutes ses filiales en exploitation; et
 - (ii) la part de la Compagnie dans l'actif, le passif, les revenus et les dépenses de quatre propriétés à revenu qui sont codétenues avec d'autres
- (b) Au cours de 1974, la Compagnie a acquis trois entreprises oeuvrant dans l'industrie de la construction d'habitations et des matériaux de construction et la portion de 50% qu'elle ne détenait pas dans Panokraft. Ces acquisitions ont été comptabilisées comme des achais et sont résumées ci-dessous:

Actif total, selon les valeurs attribuées

Passif total, selon les valeurs attribuées (y compris une dette hangaire pette de \$2.019.419)

Actif net acquis

Excédent du coût des placements sur la juste valeur de l'actif acquis; attribué à l'achalandage

Coût total d'acquisition, versé tel qu'il suit:

Au comptant En billets à payer

Les résultats d'exploitation des entreprises acquises sont compris à l'état des bénéfices à partir des dates respectives d'acquisition. L'achalandage sera amorti par imputation aux bénéfices selon la méthode linéaire sur sa vie estimative tel qu'il suit:

\$2,176,000

- (c) Certain reclassifications have been made to the 1973 figures to conform with the 1974 presentation.
- (c) Certains des montants de 1973 ont été reclassés pour se conformer à la présentation de 1974.

3. Accounts, Loans and Mortgages Receivable

	1974
Trade accounts, rents and other receivables	\$ 9,079,772
Amounts receivable on property transactions, interest bearing	5,349,042
Mortgages taken back on sales of housing, interest bearing	1,042,478
Receivable from officers	313,000
	\$15,784,292
Due within one year	\$10,600,000

The portions of accounts, loans and mortgages receivable which are due beyond one year relate mainly to mortgages taken back on sales of housing and to amounts receivable on sales of properties.

comornior and procentation as 707 i.

3. Comptes, prêts et hypothèques à recevoir

1973	
10,743,221	Comptes commerciaux, loyers et autres comptes à recevoir
1,695,378	Montants à recevoir de transactions immobilières, portant intérêt
972,543	Hypothèques reprises à la vente de maisons, portant intérêt
36,000	A recevoir de cadres supérieurs
13,447,142	
10,800,000	Dû en deçà d'un an

La portion des comptes, prêts et hypothèques à recevoir dans plus d'un an a trait principalement à des hypothèques reprises à la vente de maisons et à des montants à recevoir de la vente de propriétés.

4. Inventories

Inventories are summarized as follows:

	1974
Housing completed and in progress	
(note 6(b))	\$51,442,489
Lumber and building products	8,841,877
	\$60,284,366

Such inventories are valued at the lower of cost (specific identification in the case of housing and FIFO in the case of lumber and building products) or estimated net realizable value. The cost of housing completed and in progress includes land and construction costs

5. Land Held for Sale and Development

The following net costs were added to the carrying value of land during 1974 and 1973 in addition to direct costs of acquisitions and improvements:

1974	
\$ 676,352	
992,500	
566,221	
(86,349)	
\$2,148,724	

The Province of Quebec has filed notice of expropriation of the Corporation's property at Mount St.-Bruno, St.-Bruno, Quebec. As compensation has not been determined, no recognition of this transaction has been given in the accounts. Management and legal counsel are of the opinion that the proceeds on settlement will exceed the carrying value of these lands.

6. Rental Properties; Hotel; Other Property, Plant and Equipment

	Rental	
	Properties Propriétés	
	à	Hotel
	revenu	<u>Hôtel</u>
Buildings, at cost	\$202,010,318	
Furnishings, equipment and machinery, at cost	5,285,385	2,828,041
	207,295,703	2,828,041
Less accumulated depreciation	20,732,953	
	186,562,750	2,828,041
Land, at cost	38,256,217	1,981,136
Construction in progress, at cost	17,472,212	26,106,373
TOTAL	\$242,291,179	30,915,550

(a) During 1971, in a transaction which, in substance, was a financing arrangement, the Corporation obtained funds of \$37,000,000 for a rental property known as Place de Ville, Phase II. Under the terms of the transaction the Corporation transferred title to the land and buildings to the lender and concurrently leased back the premises for a primary lease term of 30 years plus three renewal options of 20 years each. Coincident with the transfer of title to the property and its leaseback, the Corporation was granted an option to reacquire title to the land and buildings during the eleventh through fifteenth lease years at a price of \$38,000,000 or during the

4. Stocks

Other

1973	Les stocks se résument ainsi:
7,086,330	Logements terminés et en chantier (note 6 (b))
5,102,438	Bois et matériaux de construction
12,188,768	

Ces stocks sont évalués au moindre du coût (identification spécifique dans le cas des habitations et FIFO dans le cas du bois et des matériaux de construction) ou de la valeur nette réalisable estimative. Le coût des logements terminés et en chantier comprend les terrains et les frais de construction.

5. Terrains détenus pour vente et mise en valeur

Le montant net de frais suivants fut ajouté à la valeur comptable des terrains au cours de 1974 et 1973 en plus des frais directs d'acquisition et d'amélioration:

1973	
572,968	Intérêt sur emprunts généraux de la Compagnie
297,849	Intérêt sur emprunts spécifiques
430,853	Taxes foncières
(81.210)	Revenus divers
1,220,460	

La Province de Québec a inscrit un avis d'expropriation des terrains de la Compagnie au Mont Saint-Bruno, Saint-Bruno, Québec. La compensation n'en n'a pas été déterminée et cette transaction n'a pas été considérée dans les comptes; la direction et le contentieux sont d'avis que le produit du règlement dépassera la valeur comptable de ces terrains

Propriétés à revenu; hôtel; autres propriétés, installations et équipement

Property, Plant and Equipment			
Autres propriétés, installa- tions et	То	tal	
<u>équipement</u>	1974	1973	
3,641,377	205,651,695	212,826,293	Immeubles, au coût
7,906,376	16,019,802	12,283,204	Mobilier, équipement et machinerie, au coût
11,547,753	221,671,497	225,109,497	
5,351,382	26,084,335	23,342,354	Moins amortissement accumulé
6,196,371	195,587,162	201,767,143	
334,709	40,572,062	40,492,840	Terrains, au coût
	43,578,585	23,279,615	Construction en cours, au coût
6,531,080	279,737,809	265,539,598	TOTAL

(a) Au cours de 1971, dans une transaction qui, en substance, était une entente de financement, la Compagnie a obtenu des fonds de \$37,000,000 pour une propriété à revenu connue comme Place de Ville, Phase II. Selon les termes de la transaction, la Compagnie a transporté les titres sur le terrain et les immeubles au prêteur et a en même temps loué de celui-ci les lieux pour un premier terme de location de 30 ans avec trois options de renouvellement de 20 ans chacune. Simultanément au transport des titres sur la propriété et sa location, la Compagnie se fit accorder une option lui permettant de reprendre le titre sur le terrain et les immeubles de la

sixteenth through twentieth years at a price of \$38,000,000 plus annual increments of \$500,000. The purpose of this transaction was to obtain long-term financing for the project and the Corporation intends to exercise its option to reacquire title. Accordingly, the cost of the property continues to be carried as an asset in "Rental Properties" and is being depreciated in accordance with the Corporation's depreciation policy and an amount of \$38,000,000 is recorded as long-term debt under the caption "Amount due under financing arrangement".

- (b) The Corporation has converted, subject to the required approvals, Harbour Square Apartment Phase I from a rental property to a condominium for sale. Accordingly, at December 31, 1974, the cost is included under "Inventories", whereas at December 31, 1973, the cost of this project was included under "Rental Properties, Construction in progress".
- 7. Other Assets and Deferred Charges

	1974
Deposits for land acquisitions and stand-by fees	64 C20 C22
with various lending institutions	\$1,638,622
Unamortized premium to be paid on reacquisition of a property	799,999
Unamortized discount and expenses on issue of long-term debt	635,910
Deferred income tax debit applicable to loss carry-forwards of a subsidiary	734,290
Investment in preferred shares, at cost	
Goodwill at cost, less amortization (note 2(b))	803,220
Hotel pre-operating expenses	632,705
Miscellaneous	596,648
	\$5,841,394

- (a) The premium to be paid on reacquisition of the property referred to in note 6 is being amortized against earnings on the straight-line basis over the period to the conclusion of the fifteenth year of the leaseback period.
- (b) Discount and expenses in connection with borrowings for a period in excess of one year are deferred when incurred and amortized against earnings on the straight-line method over the term of the debt.
- (c) Hotel pre-operating expenses are deferred until operations commence after which they will be amortized against earnings.

8. Income Taxes

The income taxes provided in the accompanying consolidated statement of earnings include taxes currently payable and deferred taxes as follows:

	1974
Currently payable	\$ 113,606
Deferred	5,668,624
	\$5,782,230

9. Capital Stock

- (a) The authorized and issued capital stock of the Corporation is as follows:
 - (i) First Preference Shares Authorized and issued 790,555, 7% cumulative, redeemable, convertible shares with a par value of \$10 each.

onzième à la quinzième année de location à un prix de \$38,000,000 ou de la seizième à la vingtième année à un prix de \$38,000,000 plus augmentations annuelles de \$500,000. Le but de la transaction était d'obtenir du financement à long terme pour le projet et la Compagnie a l'intention d'exercer son option de reprendre les titres. En conséquence, le coût de la propriété continue à être inscrit comme un actif dans "Propriétés à revenu" et est amorti conformément à la politique d'amortissement de la Compagnie et un montant de \$38,000,000 est inscrit comme dette à long terme sous le titre "Montant à payer en vertu d'un accord de financement".

(b) La Compagnie a converti, sous réserve de l'obtention des approbations requises, Harbour Square Apartment Phase I de propriété à revenu qu'elle devait être en un condominium à vendre. En conséquence, au 31 décembre 1974, le coût en est compris au titre "Stocks" alors qu'au 31 décembre 1973, le coût de ce projet était compris sous le titre "Propriétés à revenu, construction en cours".

7. Autres actifs et frais reportés

1973	
	Dépôts sur acquisition de terrains
	et honoraires intérimaires de
1,348,481	diverses institutions prêteuses
	Prime non amortie à être versée à
866,666	la réacquisition d'une propriété
	Escompte et dépenses d'émission de dette à
786,396	long terme—montant non amorti
, 00,000	Débit d'impôt sur la revenu reporté provenant de
	l'utilisation de reports de pertes d'une filiale
	Tatilisation de reports de pertes à une illiaie
556,000	Placement en actions privilégiées, au coût
	Achalandage, au coût moins amortissement
	(note 2(b))
187,193	Frais de pré-exploitation d'un hôtel
671,373	Divers
4,416,109	

- (a) La prime payable à la réacquisition de la propriété mentionnée à la note 6 est amortie contre les bénéfices en ligne droit sur la période allant à la fin de la quinzième année du bail.
- (b) Les escomptes et dépenses relatifs aux emprunts de plus d'un an sont reportés lorsque encourus et amortis en ligne droite contre les bénéfices sur le terme de la dette.
- (c) Les dépenses de pré-exploitation de l'hôtel sont reportées au début de l'exploitation de celui-ci et seront ensuite amorties contre les bénéfices.

8. Impôts sur le revenu

Les impôts sur le revenu pourvus à l'état consolidé des bénéfices ci-joint comprennent les impôts à payer courants et les impôts reportés, tel qu'il suit:

1973	
849,552	A payer courants
4,311,635	Reportés
5,161,187	

9. Capital-actions

- (a) Le capital-actions autorisé et émis de la Compagnie est le
 - (i) Actions privilégiées de premier rang Autorisées et émises: 790,555 actions, 7% cumulatif, rachetables, convertibles, d'une valeur au pair de \$10 chacune.

(ii) Second Preference Shares Authorized and issued 1,000,000, 3% non-cumulative, redeemable shares with a par value of 20¢ each entitling the holder to ten votes for each share.

(iii) Common Shares

The authorized common share capital is comprised of 14,948,062 Class A common shares without par value, 6,200 Class B common shares without par value and 1,000 common shares without par value, provided however that the total aggregate consideration for the issue of common shares shall not exceed in amount or value the sum of \$51,784,538.

A summary of the changes in the issued and fully paid common shares during the year is as follows:

	Number of Shares
	Nombre
	d'actions
Class A	
Balance at December 31, 1973 Issued for cash on exercise of stock	6,687,153
options	2,100
Converted to Class B common shares	(6,200)
Balance at December 31, 1974	6,683,053
Class B	
Converted from Class A common shares	
during year	6,200
Total common shares issued at December	
31, 1974	6,689,253

Class A and B common shares are inter-convertible at any time at the option of the holder. Class B shareholders are entitled to receive, when declared by the Board of Directors, dividends out of either tax-paid undistributed surplus on hand or 1971 capital surplus on hand, as defined under the Income Tax Act. In all other respects Class A and Class B shares rank equally.

At December 31, 1974 there is approximately \$1,432,000 of tax-paid undistributed surplus on hand.

Outstanding options granted by the Corporation for the purchase of its Class A common shares at December 31, 1974 are as follows:

(ii) Actions privilégiées de second rang
Autorisées et émises, 1,000,000 d'actions, 3% non cumulatif,
rachetables, d'une valeur au pair de 20¢ chacune et donnant
au détenteur 10 votes par action.

(iii) Actions ordinaires

Le capital-actions ordinaire autorisé comprend 14,948,062 actions ordinaires Classe A sans valeur au pair, 6,200 actions ordinaires Classe B sans valeur au pair et 1,000 actions ordinaires sans valeur au pair; toutefois, la considération globale provenant de l'émission desdites actions ordinaires ne doit pas dépasser en montant ou en valeur la somme de \$51,784,538.

Voici un résumé des changements survenus au cours de l'exercice dans les actions ordinaires émises et entièrement payées:

Stated Value Valeur attribuée	
	Classe A
\$30,842,258	Solde au 31 décembre 1973 Emises au comptant à l'exercice d'options
9,450	d'achat d'actions
(28,582)	Converties en actions ordinaires Classe B
30,823,126	Solde au 31 décembre 1974
	Classe B
28,582	Actions ordinaires Classe A converties
\$30.851.708	Total des actions ordinaires au 31 décembre 1974

Les actions ordinaires Classe A et Classe B sont interconvertibles en tout temps au gré du détenteur. Les actionnaires Classe B ont le droit de recevoir, sur déclaration par le conseil d'administration, des dividendes provenant du surplus en mains non distribué libéré d'impôt ou du surplus de capital en mains en 1971, selon la définition de la Loi de l'impôt sur le revenu. A tous autres égards, les actions Classe A et Classe B prennent le même rang. Au 31 décembre 1974, il y a environ \$1,432,000 de surplus en mains non distribué libéré d'impôt.

Les options en cours accordées par la Compagnie pour l'achat de ses actions Classe A au 31 décembre 1974 sont les suivantes:

	Number of Shares	Exercise Price Per Share	Option Expiry Date	
	Subject to Option Nombre d'actions	Prix de l'action selon	Date d'échéance	
Optionee	sujettes à l'option	<u>l'option</u>	de l'option	<u>Bénéficiaire</u>
A Canadian chartered bank	525,069	\$10.00	1976	Une banque à charte canadienne
Directors, executives and				Administrateurs, cadres et employés
senior employees	30,000	6.00	1976	supérieurs
	41,500	4.20	1979	
	266,100	4.50	1976 to/à 1983	
	337,600			

The changes in the outstanding options to directors, executives and senior employees during the year were as follows:

Shares under option, December 31, 1973	282,60	0
Granted	242,00	0
Cancelled	(184,90	0)
Exercised	(2,10	0)
Shares under option, December 31, 1974	337.60	0
These options are exercisable as follows:		
1975	115,75	0
1976	44.35	0

e as follows:	
1975	115,750
1976	44,350
1977	32,750
1978	29,750
1979	29,750
Subsequent to 1979	85,250
	337,600

Les changements au cours de l'année dans les options en cours aux mains d'administrateurs, cadres et employés supérieurs furent les suivants:

Actions sous option le 31 décembre 1973
Emises
Annulées
Exercées
Actions sous option le 31 décembre 1974

Ces options peuvent être exercées comme suit

1975 1976 1977 1978 1979 Après 1979 Proceeds from the sale of shares of the Corporation upon exercise of options have been credited to capital stock. No values are assigned in the accounts to such options and accordingly, no charges therefore are reflected in earnings.

The holders of the 790,555 First Preference Shares have the right to exchange each such share for 1.05 Class A common shares at any time in the future. If all such preference shares were tendered an additional 830,082 Class A common shares would be issued.

The ten convertible notes payable in the amount of \$635,936 (aggregating \$6,359,358) are convertible in series into 141,319 (aggregating 1,413,190) Class A common shares of the Corporation after January 1 of each year from 1973 to 1982. The conversion feature for all of the notes expires upon maturity.

The conditions attached to the First Preference Shares include certain restrictions on the declaration or payment of dividends to common and Second Preference shareholders. Payment of dividends to common and Second Preference shareholders in 1975 may require approval by the First Preference shareholders.

10. Earnings Per Share

- (a) Basic earnings per share has been calculated using the weighted monthly average number of shares outstanding during each year.
- (b) Fully diluted earnings (loss) per share before and after extraordinary item are \$.61 and \$(1.34) respectively, and reflect in addition to the basic computation, the following:
 - (i) the inclusion as outstanding for the year of the dilutive effect (where applicable) of shares issuable at the end of the year upon exercise of stock options, conversion privileges of First Preference shareholders and upon exercise of convertible debt;
 - (ii) the inclusion in net earnings of imputed interest at the Corporation's bank rate at December 31, 1974 on the assumed proceeds of exercise of such options and privileges; and
 - (iii) the elimination of the dividend requirements applicable to the First Preference Shares and the interest, net of income taxes, applicable to convertible debt.

11. Remuneration of Directors and Officers

The aggregate direct remuneration paid by the Corporation to directors and senior officers as defined in The Business Corporations Act (Ontario) for the year ended December 31, 1974 was \$752,133 (1973—\$558,652).

12. Contingent Liabilities and Commitments

(a) The Corporation and its subsidiaries have entered into various lease commitments with terms running to 93 years. Certain of these leases have escalation clauses requiring adjustments to rent at various dates based on the market value of the property or other factors. The aggregate minimum rentals payable under such leases amount to approximately \$26,000,000 and those that are payable within the next ten years will be in the aggregate approximate annual amounts as follows:

1975-1976 \$636,000 1977-1984 \$544,000

In addition to the above rentals, the minimum annual rental payment in conjunction with Place de Ville, Phase II (note 6) for the 30 year primary lease term is \$3,663,000 plus a percentage of the annual rental revenues received from tenants in excess of a specified amount. The annual rental for each of the three renewal terms of 20 years each will be calculated in relation to the appraisal value of the project

Le produit de la vente d'actions de la Compagnie à l'exercice d'options a été crédité au capital-actions. Aucune valeur n'a été imputée aux options dans les livres et conséquemment aucun frais n'a été imputé aux bénéfices.

Les détenteurs de 790,555 actions privilégiées de premier rang ont le droit d'échanger chacune de ces actions contre 1.05 action ordinaire Classe A en tout temps à l'avenir. Si toutes ces actions privilégiées étaient rendues, un nombre additionnel de 830,082 actions ordinaires Classe A seraient émises

Les dix billets à payer de \$635,936 chacun (pour un total de \$6,359,358) sont convertibles en série en 141,319 actions ordinaires Classe A (pour un total de 1,413,190 actions) après le 1er janvier de chacune des années 1973 à 1982. Ce privilège de conversion de tous les billets tombe à l'échéance.

Les conditions rattachées aux actions privilégiées de premier rang comprennent certaines restrictions sur la déclaration ou le versement de dividendes aux actionnaires ordinaires et privilégiés de second rang. Le paiement de dividendes aux actionnaires ordinaires et privilégiés de second rang en 1975 pourrait demander l'approbation des actionnaires privilégiés de premier rang.

10. Bénéfices par action

- (a) Les bénéfices de base par action sont calculés en utilisant le nombre mensuel moyen des actions en circulation au cours de chaque exercice.
- (b) Les bénéfices (pertes) dilués par action avant et après le poste extraordinaire sont de \$.61 et \$(1.34) respectivement. En plus du calcul de base, ils reflètent:
 - (i) l'inclusion comme en cours pour l'exercice, de l'effet de dilution (lorsqu'il y a lieu) des actions à émettre à la fin de l'exercice sur exercice des options d'achât, droits, privilèges de conversion des actionnaires privilégiés de premier rang et sur l'exercice d'une dette convertible;
 - (ii) l'inclusion aux bénéfices nets de l'intérêt calculé au taux des banquiers de la Compagnie au 31 décembre 1974 sur le produit supposé de l'exercice de tels privilèges ou options; et
 - (iii) l'élimination des dividendes requis applicables à telles actions privilégiées de premier rang et de l'intérêt, après impôt, applicable à telle dette convertible.

11. Rémunération des administrateurs et membres de l'exécutif

La rémunération totale directe versée par la Compagnie à ses administrateurs et cadres supérieurs, selon la définition de The Business Corporations Act (Ontario), a été de \$752,133 pour l'exercice terminé le 31 décembre 1974 (1973—\$558,652).

12. Passifs éventuels et engagements

(a) La Compagnie et ses filiales ont conclu divers baux couvrant des périodes allant jusqu'à 93 ans. Certains de ces baux comportent des clauses d'augmentation exigeant le redressement du loyer à diverses dates sur la base de la valeur marchande de la propriété et d'autres facteurs. Les loyers globaux minimum à payer suivant ces baux se chiffrent à environ \$26,000,000 et ceux qui deviendront dus au cours des dix prochaines années se chiffreront approximativement aux montants annuels globaux suivants:

1975-1976 \$636,000 1977-1984 \$544,000

En plus des loyers ci-haut, le versement de loyer annuel minimum relativement à Place de Ville, Phase II (note 6) pour le premier terme de 30 ans suivant le bail est de \$3,663,000 plus un pourcentage des revenus annuels de loyers reçus des locataires au delà d'un montant déterminé. Le loyer annuel pour chacun des trois termes de renouvellement de 20 ans chacun sera calculé en fonction de la valeur

at the commencement of each renewal term but will not be less than the annual rental for the last year of the preceding lease term.

- (b) Canadian Interurban Properties Limited a predecessor company, has received income tax reassessments with respect to gains relating to the disposition of certain investment properties. The properties were disposed of prior to the Corporation acquiring control of the predecessor company. Notices of objection to the reassessment were filed in a prior year. In 1974 the Minister of National Revenue confirmed the reassessments. Appeals from the reassessments have been filed with the Tax Review Board. Based upon the facts known to the Corporation and its legal counsel it is the opinion of counsel that, subject to the uncertainties of litigation, the Corporation has a reasonable likelihood of succeeding in its appeal against these reassessments. In the event that these reassessments are sustained it would have the effect of reducing retained earnings by approximately \$750,000.
- (c) A bank letter of credit in the amount of \$5,000,000 has been issued to the City of Montreal guaranteeing that the Corporation will fulfill obligations with respect to the completion dates for the redevelopment of a portion of the raceway property. No estimates as to the utilimate costs of this project are available at this time but the costs will be substantial. Financing arrangements are not yet complete.
- (d) The Corporation is committed or intends on being committed with respect to the development or acquisition of various parcels of land. These commitments entail the outlay of funds for most of which, financing has been arranged. These commitments are summarized as follows:

- d'évaluation du projet au début de chacun des termes de renouvellement mais ne sera pas inférieur au loyer annuel de la dernière année du terme de location précédent.
- (b) Canadian Interurban Properties Limited, une compagnieprédécesseur, a reçu de nouveaux avis de cotisation d'impôt
 sur le revenu relativement à des gains relatifs à l'aliénation de
 certaines propriétés de placement. Les propriétés ont été
 aliénées avant que la Compagnie ne prenne le contrôle de la
 compagnie-prédécesseur. Des avis d'opposition ont été
 présentés lors d'un exercice antérieur. En 1974, le ministre
 du revenu a confirmé les nouvelles cotisations. Des appels
 de ces nouvelles cotisations ont été inscrits auprès du
 Conseil de révision de l'impôt. Selon les faits connus de la
 Compagnie et de son contentieux, de l'avis du contentieux,
 sous réserve des incertitudes inhérentes à tout litige, la Compagnie devrait raisonnablement gagner son appel contre ces
 nouvelles cotisations. Dans l'éventualité où ces nouvelles
 cotisations étaient maintenues, les bénéfices non répartis
 seraient diminués de \$750,000 environ.
- (c) Une lettre de crédit bancaire au montant de \$5,000,000 a été émise à la Ville de Montréal aux fins de garantir que la Compagnie respectera ses obligations quant aux dates de la fin des travaux de réaménagement d'une partie de la propriété de la piste de courses. On n'a pas encore d'estimation disponible sur les coûts ultimes de ce projet à ce moment-ci mais ces coûts seront importants. Les dispositions de financement ne sont pas encore complétées.
- (d) La Compagnie s'est engagée ou a l'intention de s'engager quant à l'aménagement ou à l'acquisition de diverses parcelles de terrain. Ces engagements demanderont des sorties de fonds; les dispositions de financement ont été complétées pour la plupart. Ces engagements se résument comme suit:

	Estimated total costs Total estimatif des coûts	Costs incurred to December 31, 1974 Coûts encourus au 31 décembre 1974	Estimated costs to complete Coûts estimatifs pour terminer	Financing arranged Financement obtenu	
Land to be acquired	\$18,238,165	1,022,405	17,215,760 ~	9,441,353	Terrains à acquérir
Rental properties under construction	14,228,867	11,682,696	2,546,171	13,800,000	Propriétés à revenu en construction
Hotel under construction	41,636,222	30,915,550	10,720,672	41,000,000	Hôtel en construction
	\$74,103,254	43,620,651	30,482,603	64,241,353	

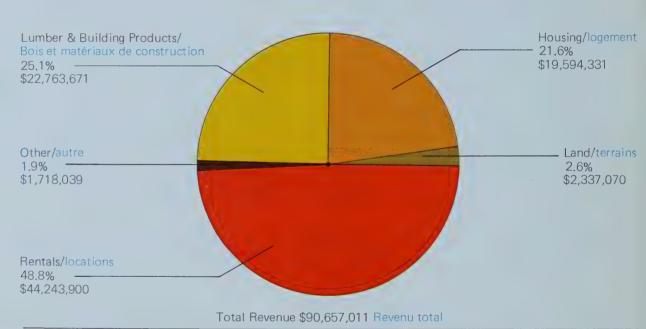
five~year financial review

revue financière des cinq dernières années

(In thousands of \$)	1970 .	1971	1972	1973†	1974	(En milliers de \$)
		-				
Total assets	\$272,247	\$297,309	\$311,766	\$334,530	\$422,591	Actif total
Shareholders' Equity	65,779	68,389	44,637	57,117	47,445	Avoir des actionnaires
Total Revenue	74,329	78,118	90,796	94,173	90,657	Revenu total
Rental Revenue	25,053	26,204	32,881	37,689	44,244	Revenu de locations
Housing Sales	. 15,798	19,277	20,191	28,018	19,594	Ventes de logements
Sales of Lumber & Building Products	11,768	13,622	16,017	20,434	22,764	Ventes de bois et matériaux de construction
Cash flow	10,473	10,206	11,389	13,736	15,058	Circulation de fonds
Net earnings before extraordinary item	2,921	3,264	4,943	5,487	5,421	Bénéfices nets avant poste extraordinaire
Net (loss) earnings after extraordinary item	3,212	3,264	4,943	5,487	(8,379)	(Perte nette) bénéfices nets après poste extraordinaire
Per Common Share (in \$)						Par action ordinaire (en \$)
Cash flow	.75	.75	1.50*	1.97	2.17	Circulation de fonds
Earnings:						Bénéfices:
Before extraordinary item	.23	.25	.68*	.80	.73	Avant poste extraordinaire
After extraordinary item	.25	.25	.68*	.80	(1.34)	Après poste extraordinaire
Dividends	.05	.05	.05	.05	.10	Dividendes
Restated * Pro t	forma				† Redress	é * Pro forma

sources of revenue

sources de revenu



shareholder statistics

statistiques sur les actionnaires

Common	Shares
Actions or	dinaires

(at December 31, 1974)

Total
Residing in Canada
Percentage Canadian.

Shares
Actions
Détenteurs

6,689,253
3915
6,652,854
3860
99,5
98.6

1st Preference Shares Actions privilégiées de 1^{er} rang

Shares Actions	Holders Détenteurs	(au 31 décembre 1974)
790,555	1644	Total
786,179	1634	Résidents au Canada
99.4	99.4	Pourcentage canadien

DAVID S. BEATTY, Toronto President/Président David S. Beatty Assets Limited

CLÉMENT CADIEUX,* Ottawa Senior Vice-President & Treasurer Vice-président sénior et trésorier

ROBERT CAMPEAU.* Ottawa Chairman & Chief Executive Officer Président du Conseil et directeur général

ANDRÉ CHARRON, Q.C./c.r., Montréal President/Président, Lévesque, Beaubien Inc.

Hon, LOUIS de G. GIGUÈRE, * Montréal Vice-President/Vice-président Member of the Senate/Membre du Sénat

LEONARD GRAHAM, P.Eng., Ottawa Senior Vice-President/Vice-président sénior

DAVID KING, Ottawa Executive Vice-President/Vice-président exécutif

MARCEL LALANDE, * Ottawa Senior Vice-President/Vice-président sénior

ROBERT W. MACAULAY, Q.C., *† Toronto Macaulay, Perry Barristers and Solicitors/avocats

ALAN M. MANN, M.D., † Montréal The Montreal General Hospital/Hôpital général de Montréal

RONALD B. McCARTNEY.* Ottawa President/Président

FRANÇOIS MERCIER, Q.C./c.r.,† Montréal Stikeman, Elliott, Tamaki, Mercier & Robb Barristers and Solicitors/avocats

JEAN C. PARADIS.* Ottawa Deputy Chairman/Président déléqué du Conseil

PETER PAUL SAUNDERS, Vancouver, Chairman & President/Président Cornat Industries Limited

JEAN SIMARD, Montréal Vice-President/Vice-président Marine Industries Limited

JOHN MacARTHUR STEWART, Toronto Retired/Retraité

WILLIAM S. ZIEGLER, Edmonton Consultant/Expert conseil Genstar Limited

* Member of Executive Committee Membre du comité exécutif

† Member of Audit Committee Membre du comité de vérification

ROBERT CAMPEAU

Chairman & Chief Executive Officer Président du Conseil et directeur général

JEAN C. PARADIS Deputy Chairman/Président délégué du Conseil

RONALD B. McCARTNEY

President/Président DAVID KING

Executive Vice-President/Vice-président exécutif

CLÉMENT CADIEUX

Senior Vice-President, Finance & Treasurer Vice-président sénior, finances et trésorier

JOHN P. C. ELSON, P.Eng. Senior Vice-President, Panokraft Vice-président sénior, Panokraft

LEONARD GRAHAM, P.Eng. Senior Vice-President, Heavy Construction Vice-président sénior, construction lourde

MARCEL LALANDE

Senior Vice-President, Housing and Land Development Vice-président sénior, habitation et terrains

CLAUDE BLANCHET

Vice-President, Québec/Vice-président, Québec

DAVID C. BOTBOL

Vice-President, Hotels/Vice-président, hôtels

E. B. BRACKENBURY

Vice-President, Properties/Vice-président, propriétés

RAYMOND M. CHEVRIER

Vice-President, Contracts - Heavy Construction Vice-président contrats, construction lourde

ROSAIRE GAGNON

Vice-President, Lumber Operations Vice-président, exploitations forestières

TIBOR M. GATSZEGI, P.Eng., M.R.A.I.C. Vice-President, Land Development Vice-président, aménagement des terrains

JEAN-MARIE GAUDREAULT Vice-President, Architecture Vice-président, architecture

Hon, LOUIS de G. GIGUÈRE Vice-President/Vice-président

RAYMOND-MARIE LAROCQUE Vice-President, Building Products Vice-président, matériaux de construction

W. ALAN MACFARLANE, C.A. Vice-President, Accounting/Vice-président, comptabilité

ROBERT E. McELLIGOTT Vice-President, Macval Developments Vice-président, Macval Developments

LAURENT P. CARR, LL.B. Secretary & Legal Counsel Secrétaire et conseiller juridique

officers

directors

administrateurs

dirigeants

Auditors/Vérificateurs: Peat, Marwick, Mitchell & Co.

Transfer Agent/Agent de transfert: The Royal Trust Co., Montréal, Toronto, Winnipeg, Vancouver Registrar/Régistraire: Guaranty Trust Co. of Canada, Montréal, Toronto, Winnipeg, Vancouver

Listed on/Inscription: (CMP) Toronto Stock Exchange, Bourse de Montréal

Head Office/Siège social: 2932 Base Line Road, Box 450, Station A, Ottawa, Ontario K1N 8R9,

Canada. Telex 0533303/Telephone (613) 596-4110.







INTERIM REPORT TO SHAREHOLDERS

Six months ended June 30,1974

New Sudbury Shopping Centre



CORPORATION NEWS

Properties

The official reopening of the expanded and enclosed New Sudbury Shopping Centre (see cover illustration) was held as scheduled on May 28, and tenant sales have continued strong since then. The Centre is the largest in northern Ontario, with some 75 stores including Sears. Woolco and Loblaw's.

Commitments have now been obtained from Zeller's and A & P for the Beacon Hill Shopping Centre in Ottawa, scheduled for opening in the Spring of 1975. Leasing of the balance of the space is proceeding well. The food store in the Kanata Mall was completed on schedule and the additional 4,000 feet of retail space has also been leased. Other additions and improvements are now in progress in the Oshawa Mall, the Kingston Shopping Centre and the Golden Mile Plaza in Regina.

The second office tower of the Ottawa Journal complex is nearing completion and lease negotiations are proceeding, which are expected to lead to its full occupancy in the Fall.

Harbour Square

The first 538 suite apartment building is close to completion and occupancy commenced on July 2. The next apartment building is in an advanced stage of planning. Construction of the Harbour Castle Hotel is proceeding on schedule, staffing with experienced and talented people is underway and convention reservation services have been set up.

Housing and Land Development

Construction was started on 482 housing units during the first six months, as against 974 for all of 1973. Sales closings were maintained at close to \$14 million, mainly the result of a strong second quarter. However, the severe reduction in the number of new sales since May would indicate the probability of a major decrease in closings during the balance of this year. We are therefore proceeding with caution with respect to additional housing starts and keeping a close watch on the situation, and will react to any favourable change in interest rates or effective demand.

We have been working closely with the Province of Ontario under its Housing Action Program and have entered into agreements whereby the Province has assured early subdivision approval in return for our undertaking a certain number of middle income homes in each subdivision. It is expected that through this program, the period of time required to obtain subdivision approvals will be considerably shortened.

In the evolving Master Plan for the Regional Municipality of Ottawa-Carleton, several important land holdings of the Corporation have been officially designated for development. This includes lands in the east, south and west which will yield many thousands of housing units during the course of the next several years.

Lumber and Building Products

The lumber market is depressed and is not expected to improve much over the next few months as it is directly related to housing starts in Canada and the U.S. This affects both the average selling price and the volume produced. On the other hand, sales through franchised builder-dealers, sales to contractors, retail sales and sales of roof truss plates have all been well ahead of last year and are still going strong.

Personnel

Mr. David King, who had served for several years in a senior development capacity with another public real estate company, has been appointed Executive Vice-President. Mr. David C. Botbol, appointed Vice-President Hotels, has extensive international experience in the development and management of luxury hotels.

In order to assist its permanent employees in keeping up with the increasing cost of living, the Corporation at mid-year granted to all of them, except senior officers, a special salary increase of 5° /o to a maximum of \$1,000 and a minimum of \$500. With the intention that this adjustment not be inflationary, the staff have been asked and are expected to increase productivity and efficiency.

NOUVELLES DE LA CORPORATION

Propriétés

L'ouverture officielle du centre d'achats New Sudbury, agrandi et enclos, (voir page couverture) a eu lieu le 28 mai et depuis, les ventes se maintiennent très bien. Ce centre de 75 magasins, y compris Sears, Woolco et Loblaw, est le plus important du nord de l'Ontario.

Zeller's et A & P se sont engagés au centre d'achats Beacon Hill à Ottawa et l'ouverture est prévue pour le printemps de 1975. Le marché au centre Kanata est maintenant ouvert et l'espace additionnel de 4,000 pieds carrés a été loué. Nous effectuons des additions et améliorations au centre d'Oshawa, ainsi qu'à celui de Kingston et au Golden Mile Plaza à Régina.

La deuxième tour du complexe de l'Ottawa Journal est presque terminée et les négociations sont en cours pour l'occupation entière à l'automne.

Harbour Square

Le premier immeuble appartement est pratiquement complété et l'occupation des logements a commencé le 2 juillet. La planification d'un deuxième immeuble du même genre est très avancée. La construction de l'hôtel Harbour Castle avance bien, nous embauchons un personnel de talent et d'expérience et les services de réservations ont été mis au point.

Habitations et aménagement de terrains

Durant les premiers six mois, 482 logements ont été mis en chantier, alors qu'il y en avait eu 974 pour l'ensemble de 1973. Les ventes complétées ont été maintenues à \$14 millions, grâce à un excellent deuxième trimestre. Cependant, le nombre de nouvelles ventes depuis mai ayant décru sensiblement, nous prévoyons une réduction importante dans les ventes complétées d'ici la fin de cette année. Nous avons donc ralenti les mises en chantier tout en surveillant la situation de près, pour réagir à tout changement dans les taux d'intérêts ou la demande.

Nous avons conclu des ententes avec la province d'Ontario en vertu de son programme d'action logements, nous assurant l'approbation accélérée de nouvelles subdivisions. De notre côté, nous devons construire un certain nombre de logements destinés aux revenus moyens. La période requise pour l'approbation des subdivisions sera sans doute considérablement raccourcie.

Certains grands terrains que nous détenons ont été officiellement désignés pour aménagement dans le plan directeur de la municipalité régionale d'Ottawa-Carleton. Ces terrains, à l'est, au sud et à l'ouest, aménageront plusieurs milliers d'unités résidentielles au cours des prochaines années.

Bois et matériaux de construction

Le marché du bois est déprimé et l'on prévoit très peu d'amélioration au cours des prochains mois. Le prix de vente et le volume sont tous deux réduits. Cependant, les ventes par la canal de constructeurs-vendeurs licenciés, les ventes aux entrepreneurs et au détail ainsi que les ventes des fermes de toît sont très encourageantes.

Le personnel

M. David King a été nommé vice-président exécutif, ayant depuis plusieurs années occupé des postes importants auprès d'une autre compagnie immobilière publique. M. David C. Botbol, qui possède une vaste expérience internationale dans l'aménagement et la direction des hôtels de luxe, est maintenant vice-président aux hôtels.

La Corporation a accordé à la mi-année une augmentation de salaire de 5% à tous ses employés permanents, à l'exception des dirigeants, sujet à un maximum de \$1,000 et un minimum de \$500, pour les aider à supporter la hausse du coût de la vie. La direction espère que cette augmentation ne sera pas inflationniste et s'attend à ce que la productivité soit accrue.



TO OUR SHAREHOLDERS

We are pleased with our mid-year earnings of 40¢ per share and cash flow of \$1.07, which compare very favourably with the 1973 figures of 45¢ and 95¢ respectively. In the first quarter of last year, our report included a gain on disposal of a rental property which produced earnings of 19¢ per share and a similar gain did not occur in 1974.

Since there was particularly notable improvement in the second quarter, the following highlights for this quarter in each of the two years will be of interest to shareholders:

	1974	(thousands) 1973
Total revenue	\$26,785	\$23,926
Cash flow	4,580	2,896
Net earnings	1,916	997
Cash flow per share	e 66¢	41¢
Earnings per share	27¢	14¢

These quarterly earnings will be difficult to duplicate in the next two quarters in view of economic conditions which are prevailing. The unprecedented mortgage interest rate situation, the general shortage of funds available from traditional lenders, the drop in effective housing demand, will all have an effect on real estate companies, particularly those which include housing for sale as a substantial part of their income.

Our target for housing sales during the second half of the year will likely not be met and in fact we may not match the total 1973 results in this sector of our activities. However we expect other sources of income should to a large extent compensate for this decrease.

On behalf of the Board of Directors,

President

Chairman and

Meditiney Robert Cop

Chief Executive Officer

Ottawa, August 20, 1974.

CONSOLIDATED STATEMENT OF EARNINGS

Six month	ns ended June 30
Revenues:	1974
Rentals	\$21,082,981
Sales	
housing	13,658,701
lumber and building products	11,954,464
land	21,145
Raceway	
Other	660,729
	47,378,020
Costs and expenses, exclusive of depreciation and depletion: Rental property	lea.
operating expenses Mortgage interest on	10,495,209
rental properties Cost of sales	4,923,160
housing	10,338,733
lumber and building products	8,868,826
land	3,126
Raceway	0,
operating expenses	
General, administrative	
and selling expenses	3,443,034
Other interest expense	1,967,736
	40,039,824
	7,338,196
Depreciation and depletion	1,655,311
	5,682,885
Gain on disposal	
of rental property	-
	5,682,885
Income taxes	2,709,666

NOTE - 1. Assuming full dilution, 1974 earnings per share would be 33¢

Minority interests

Earnings per share (Note 1)

Net earnings

2,973,219

2,948,529

40¢

24,690

ÉTAT CONSOLIDÉ DES BÉNÉFICES

Six mois terminés le 30 juin

1973	Revenu:
17,629,167	Location
	Ventes
13,619,012	logements
9,704,064	bois et matériaux de construction
842,223	terrains
6,052,217	Pistes de course
/ 352,639	Autre
48,199,322	
	Coûts et dépenses, à l'exclusion de
	l'amortissement et de l'épuisement:
	Frais d'exploitation
9,446,969	des propriétés à revenu
0,110,000	Intérêts hypothécaires sur les
3,970,395	propriétés à revenu
, , , , , ,	Coût des ventes
11,800,575	logements
6,630,308	bois et matériaux de construction
483,308	terrains
	Frais d'exploitation
4,240,441	des pistes de course
	Dépenses générales,
3,158,633	d'administration et de vente
2,585,237	Autres dépenses d'intérêt
42,315,866	
5,883,456	
1,554,382	Amortissement et épuisement
4,329,074	
	Gain à l'aliénation de
1,294,878	propriété à revenu
5,623,952	
2,237,502	Impôts sur le revenu
3,386,450	
337,856	Intérêts minoritaires
3,048,594	Bénéfices nets

NOTE - 1. Si l'on suppose une dilution complète, les bénéfices par action en 1974 seraient de 33¢

45¢

Bénéfices par action (Note 1)

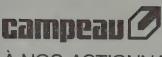
bsidiaries/et ses filiales CONSOLIDATED STATEMENT, OF SOURCE AND APPLICATION OF FUNDS

Six month	s ended June 30/
Funds provided:	1974
From operations:	
Net earnings	\$ 2,948,529
Deferred income taxes	2,654,300
Depreciation and depletion	1,655,311
Minority interests	24,690
Other	150,398
	7,433,228
Proceeds of mortgages and loans	28,724,648
Proceeds of capital stock issued	9,450
Net proceeds of disposal of	
property, plant and equipment	728,049
Release of funds	
lodged with Trustees	
Increase in bank indebtedness	9,245,004
	\$46,140,379
Funds used:	
Additions to:	#04.000.040
Rental properties	\$24,396,049
Property,	105 214
plant and equipment	195,214 24,591,263
Increased investment	24,591,263
in land	9,080,722
Repayment of	9,000,722
long-term debt	3,024,258
Investment in shares of subsidiaries	5,024,250
Dividends paid	
by the Corporation	611,110
by subsidiaries to minority	0,1,110
shareholders	_
Payment of tax on 1971	
undistributed income	68,978
Net decrease in	
current debt	8,764,048
	\$46,140,379

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA PROVENANCE ET DE L'UTILISATION DES FONDS

Six	mois	terminé	s le	30	juin
-----	------	---------	------	----	------

ix mois terminés le 30 juin		
1973	Provenance des fonds: De l'exploitation:	
3,048,594	Bénéfices nets	
1,199,135	Impôts sur le revenu reportés	
1,554,382	Amortissement et épuisement	
337,856	Intérêts minoritaires	
159,289	Autre	
6,299,256		
6,062,831	Produit d'hypothèques et de prêts	
300,650	Produit d'émission de capital-actions Produit net de l'aliénation d'im-	
494,032	meubles, installations et équipemen Libération de fonds	
1,386,000	déposés chez les fiduciaires	
4,513,249	Augmentation de la dette bancaire	
19,056,018		
	Utilisation des fonds:	
	Additions aux:	
8,588,144	Propriétés à revenu	
	Immeubles,	
710,680	installations et équipement	
9,298,824		
	Augmentation du placement dans	
710,587	les terrains	
	Remboursement de la dette	
4,398,742	à long terme	
280,461	Placements en actions de filiales	
	Dividendes versés	
-	par la compagnie	
	par les filiales aux actionnaires	
276,799	minoritaires	
440.040	Paiement d'impôt sur le revenu	
142,616	1971 non distribué	
0.047.000	Remboursement net de la	
3,947,989	dette courante	
19,056,018		



À NOS ACTIONNAIRES

Nous sommes très satisfaits de nos bénéfices de 40¢ par action et de la circulation de fonds de \$1.07 durant les premiers six mois. Ces chiffres se comparent avantageusement avec ceux de l'année précédente, soit 45¢ et 95¢ respectivement. Durant le premier trimestre de 1973, nous avions réalisé un gain à l'aliénation d'une propriété à revenu au montant de 19¢ par action et un gain de ce genre n'a pas eu lieu en 1974.

Les faits saillants du deuxième trimestre pour l'année courante et l'année précédente illustrent l'amélioration importante réalisée en 1974:

	1974	(milliers) 1973
Revenu total	\$26,785	\$23,926
Circulation de fond	s 4,580	2,896
Bénéfices nets	1,916	997
Circulation de fond	S	
par action	66¢	41¢
Bénéfices par action	n 27¢	14¢

Il sera difficile de répéter ces bénéfices trimestriels durant les deux prochains trimestres à cause des conditions économiques présentes. Les taux d'intérêts sans précédent, la pénurie de fonds, la baisse dans la demande résidentielle, tout ceci affectera grandement les compagnies immobilières, particulièrement celles dont les revenus incluent les ventes de logements.

Nous n'atteignerons probablement pas notre objectif pour les ventes de logements durant le deuxième semestre et les résultats pour l'année entière dans ce domaine seront peut-être inférieurs à ceux de 1973. Cependant, nous nous attendons à ce que les autres sources de revenu seront accrues suffisamment pour compenser.

Au nom du Conseil, le président,

le président du Conseil et directeur général,

ABMECENTERY Robert Cop

Ottawa, le 20 août 1974



RAPPORT INTERIMAIRE AUX ACTIONNAIRES

Six mois terminés le 30 juin 1974

Centre d'achats New Sudbury



CAMPEAU CORPORATION



Report on Annual Meeting

Summary of Annual Meeting of Shareholders of Campeau Corporation held at the Skyline Hotel, Ottawa, on Friday the 29th day of March, 1974.

The President, Mr. Jean C. Paradis, chaired the meeting and the Secretary and Legal Counsel, Mr. Laurent P. Carr acted as Secretary of the meeting.

Two representatives of the Royal Trust Company, the Corporation's transfer agent, were appointed to act as scrutineers. Their attendance report showed that 5,109,172 common shares and 1,000,000 second preference voting shares were represented either in person or by proxy, being 90.5 % of the voting rights carried by all the outstanding shares.

In his address to the shareholders, the President stated that the year 1973 was one of substantial achievement for the Corporation, not only in financial results but also in making important progress in organizational matters. He reviewed the operational and financial highlights and pointed out that all operating divisions had participated in the gratifying results. The Housing Division, as well as the Development and Heavy Construction Divisions are planning an even larger volume of new development activity in 1974, "The continuing growth of our portfolio of income producing properties is assured", said Mr. Paradis. "This is the largest single source of revenue for the Corporation, 40 °/o of our total revenue in 1973, and the sector which investors and financial analysts prize the most as it is stable, practically non-cyclical and it generates cash flow." He concluded by saving that while some economists may view 1974 as a year of transition in which to consolidate and re-assess objectives and priorities ,..... "and although we recognize that it may be somewhat marred by inflation as was 1973, we see it as a year of continuing and challenging growth in our business and in earnings."

Replying to questions from the floor, Mr. Paradis listed the various projects in which the Corporation would be involved this year, discussed the dividend policy of the Corporation and indicated the proposal of semi-annual dividends in future although the Corporation would continue to retain the bulk of its earnings for new development. He pointed out that of the long term debt of \$218 million, approximately \$146 million was due after 1978

and more than half of the amount due in the next five years could be extended or refinanced.

The Chairman and Chief Executive Officer, Mr. Robert Campeau, told the meeting that 1974 profit is expected to be in excess of the 88¢ a share reported for 1973. He noted that at last year's meeting he forecast earnings of 80¢ a share, and was confident that the Corporation would again show substantial growth this year despite inflation.

The auditors' report was read to the meeting and the annual report including the financial statements were presented and approved. The Corporation's auditors, Messrs. Peat, Marwick, Mitchell & Co. were reappointed to hold office until the next annual meeting at a remuneration to be fixed by the directors.

The following were elected to the Board of Directors: Robert Campeau, Jean C. Paradis, Ronald B. McCartney, Clément Cadieux, Leonard S. Graham, P. Eng., Marcel Lalande, The Hon. Louis de G. Giguère, David S. Beatty, André Charron, Q.C., Robert W. Macaulay, Q.C., Alan M. Mann, M.D., François Mercier, Q.C., Stephen B. Roman, Peter Paul Saunders, Jean Simard, J.M. Stewart, William S. Ziegler.

At a meeting of the Board of Directors following the annual meeting, Mr. Robert Campeau was re-elected Chairman and Chief Executive Officer, Mr. Jean C. Paradis was elected Deputy Chairman and Mr. Ronald B. McCartney was elected President. The other senior officers of the Corporation were reappointed. Messrs. C. Cadieux, R. Campeau, L. deG Giguère, M. Lalande, R.W. Macaulay, R.B. McCartney and J.C. Paradis were elected to the Executive Committee and Messrs. R.W. Macaulay, A.M. Mann and F. Mercier were elected to the Audit Committee.

The Board declared a dividend of 5¢ per Class A common share and 4.25¢ (tax paid) per Class B common share, to be paid on May 15, 1974 to shareholders of record as at April 30. Shareholders are urged to read the important notice attached to this circular concerning the possible advantages of converting their Class A shares into Class B shares.

Important Notice to Shareholders

The Board of Directors of the Corporation on March 29, 1974 declared a dividend to Class A and Class B common shares. There may be certain tax advantages to converting your existing Class A shares into Class B shares prior to April 30, 1974, the record date for payment of the dividends.

Class A Common Shares - Ordinary Dividends

The holders of Class A common shares are entitled to receive, when payable on May 15, 1974, an ordinary dividend of 5¢ per share. Individuals resident in Canada receiving such dividends will be required to include the same in income, subject to the application of the dividend gross-up and tax credit provisions contained in the income tax laws of Canada. Under such income tax laws, different rules apply to shareholders who are not individuals resident in Canada, such as public and private corporations, tax-exempt institutions and non-residents.

Class B Common Shares - Tax-deferred Dividends

In the case of the Class B common shares, the holders will be entitled to receive when payable on May 15, 1974, a dividend of 4 1/4¢ per share out of "tax-paid undistributed surplus on hand". This term has a technical meaning which is defined in the Income Tax Act (Canada).

Under the Canadian income tax laws, dividends paid on the Class B common shares out of tax-paid undistributed surplus on hand are free of tax on receipt by the shareholders. However, such dividends will result in a reduction of the shareholders' adjusted cost base of such shares for capital gains tax purposes and this may have the effect of increasing the gain or decreasing the loss realized on any subsequent disposal or deemed disposal of such shares.

Since holders of Class A and Class B common shares are entitled to participate equally share-for-share in any dividends paid on such shares, a tax-deferred dividend on the Class B shares is equal to 85 °/o of the ordinary dividend paid on the Class A shares. (The amount of tax equal to the 15 °/o differential having been paid by the Corporation).

Conversion

From the shareholders' income tax point of view, as indicated above, dividends paid out of tax-paid undistributed surplus on hand may or may not be more advantageous than ordinary dividends, depending on the particular shareholder's tax status, the length of the period during which a shareholder retains the shares and/or the shareholder's marginal tax rate. The inter-convertibility of the Class A and Class B shares allows each shareholder to determine from time to time whether it is more advantageous to hold one or the other based upon his particular circumstances. They are by their terms freely interconvertible at any time and as often as the holders wish.

Under present Canadian income tax laws, a conversion of Class A shares into Class B shares or vice versa is deemed not to be a disposition for capital gains tax purposes and the cost of the shares acquired on conversion will be equal to the adjusted cost base of the shares that are converted. Shareholders who held Campeau common shares on December 31, 1971 and where the so-called "tax-free zone rules" are applicable to the shares converted should consider the effect of the fact that these rules will not apply to any share received as a result of such conversion.

If in doubt we suggest that you consult with your professional advisor to determine which is best for you.

The right of any registered holder of Class A common shares to convert them into Class B shares shall be exercised by delivering to the Royal Trust Company as transfer agent, a written notice requesting such changes accompanied by the certificate representing such shares. The certificate need not be endorsed provided there is no name change. The Corporation shall cause a new certificate to be issued to such holder for the requisite number of Class A or Class B shares in respect of which notice is given.

Sommaire de l'assemblée annuelle des actionnaires de Campeau Corporation tenue à l'hôtel Skyline, Ottawa, vendredi le 29 mars 1974

Le président, M. Jean C. Paradis, présida l'assemblée et le secrétaire et conseiller juridique, Me Laurent P. Carr agit comme secrétaire.

Deux représentants de la compagnie Royal Trust, agent des transferts de la Corporation, furent nommés scrutateurs. Leur rapport indiqua que 5,109,172 actions ordinaires et 1,000,000 d'actions privilégiées de 2ième rang étaient représentées, personnellement ou par procuration, soit 90.5 º/o des voix portées par les actions en circulation.

Le président, dans son allocution, affirma que 1973 fut une année de réalisations maieures pour la Corporation, aussi bien dans les résultats financiers que dans les progrès importants accomplis en matière d'organisation. Il fit la revue des points saillants financiers et d'exploitation et fit remarquer que toutes les divisions opérationnelles avaient participé aux résultats des plus encourageants. La division du logement ainsi que celles de développement et de construction lourde ont un programme encore plus chargé pour 1974. "La croissance ininterrompue de nos propriétés à revenu est assurée", dit M. Paradis. "C'est la source la plus importante de revenus pour la Corporation, soit 40 % du total en 1973, et le secteur le plus apprécié chez les investisseurs et les analystes financiers car il est stable, quasi non-cyclique et il produit une circulation de fonds." Il termina en disant que même si certains économistes voient 1974 comme une année de transition pour consolider et ré-évaluer les objectifs et les priorités,....."et même si nous reconnaissons que l'année sera quelque peu gâchée par l'inflation comme le fut 1973, nous la voyons comme une année de croissance continue dans nos affaires et nos bénéfices."

En réponse à des questions, M. Paradis passa en revue les différents projets qui occuperont la Corporation cette année, examina la question des dividendes et fit remarquer qu'il était proposé de faire des paiements semi-annuels à l'avenir quoique la politique serait de continuer à conserver la majeure partie des profits pour l'exploitation. Il observa que \$146 millions de la dette de \$218 millions n'étaient pas exigibles avant 1979 et que plus de la moitié de la dette

payable dans les cinq prochaines années pouvait être prolongée ou refinancée.

Le président du conseil et directeur général, M. Robert Campeau, affirma que les bénéfices en 1974 seront probablement supérieurs à ceux de 1973, qui furent de 88¢ par action. Il rappela qu'il avait prédit l'année dernière des profits de 80¢ par action. Il était confiant que cette année encore, la Corporation accuserait une croissance substantielle malgré l'inflation.

Le rapport des vérificateurs fut présenté et le rapport annuel ainsi que les états financiers furent approuvés. MM. Peat, Marwick, Mitchell & Cie furent de nouveau nommés vérificateurs de la Corporation jusqu'à l'assemblée annuelle prochaine, leur rémunération devant être établie par les administrateurs.

Les personnes suivantes furent élues au Conseil d'Administration: Robert Campeau, Jean C. Paradis, Ronald B. McCartney, Clément Cadieux, Leonard S. Graham, ing. p., Marcel Lalande, I'hon. Louis deG. Giguère, David S. Beatty, André Charron, c.r., Robert W. Macaulay, c.r., Alan M. Mann, m.d., François Mercier, c.r., Stephen B. Roman, Peter Paul Saunders, Jean Simard, J.M. Stewart, William S. Ziegler.

A une réunion du Conseil après l'assemblée annuelle, M. Robert Campeau fut ré-élu président du conseil et directeur général, M. Jean C. Paradis fut élu président délégué du conseil et M. Ronald B. McCartney fut élu président. Les autres dirigeants furent nommée à leurs postes respectifs. MM. C. Cadieux, R. Campeau, L. deG. Giguère, M. Lalande, R.W. Macaulay, R.B. McCartney et J.C. Paradis furent élus au comité exécutif et MM. R.W. Macaulay, A.M. Mann et F. Mercier furent élus au comité de vérification.

Le Conseil déclara un dividende de 5¢ par action ordinaire Classe A et de 4.25¢ (libéré d'impôt) par action ordinaire Classe B, qui sera payé le 15 mai 1974 aux actionnaires immatriculés au 30 avril. Les actionnaires sont priés de lire l'avis important joint à ce circulaire concernant les avantages possibles à convertir leurs actions Classe A à des actions Classe B.

Avis important aux actionnaires

Le bureau d'administration de la Corporation a déclaré, le 29 mars 1974, un dividende payable aux détenteurs d'actions ordinaires Classe A et Classe B. Il pourrait y avoir certains avantages en vertu des lois d'impôts, à échanger vos actions Classe A en actions Classe B avant le 30 avril 1974, la date d'inscription pour le paiement des dividendes.

Actions Classe A - dividendes ordinaires

Les détenteurs d'actions ordinaires Classe A ont le droit de recevoir lorsque payable le 15 mai 1974, un dividende ordinaire de 5¢ l'action. Les particuliers résidant aux Canada et recevant de tels dividendes devront inclure ceux-ci dans leur revenu, sous réserve des provisions comprises dans les lois d'impôt sur le revenu du Canada. En vertu des mêmes lois d'impôt sur le revenu, diverses règles s'appliquent aux actionnaires qui ne sont pas des particuliers résidant au Canada, comme les compagnies publiques et privées, les institutions exemptées de l'impôt et les non résidents.

Actions ordinaires Classe B - Dividendes avec impôt reporté

Dans le cas des actions ordinaires Classe B, les détenteurs ont le droit de recevoir, lorsque payable le 15 mai 1974, un dividende de 4 1/4¢ l'action provenant du "surplus en mains non distrubué libéré d'impôt". Cette expression a un sens technique défini dans la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada).

En vertu des lois canadiennes d'impôt sur le revenu, les dividendes versés sur les actions ordinaires Classe B à partir du surplus en mains non distribué libéré d'impôt sont exempts d'impôt entre les mains des actionnaires. Ces dividendes causeront cependant une diminution du prix de base rajusté de telles actions pour fins de gains en capital et ceci peut avoir pour effet d'augmenter le gain ou de réduire la perte à l'aliénation ou à l'aliénation supposée de telles actions par la suite.

Puisque les détenteurs d'actions ordinaires Classe A et Classe B ont le droit de participer également, action pour action à tout dividende versé sur telles actions, un dividende avec impôt reporté sur les actions ordinaires Classe B est égal à 85 º/o du dividende ordinaire versé sur les actions Classe A. (Un montant d'impôt égal à la différence de 15 º/o ayant été payé par la Corporation.)

Conversion

Du point de vue fiscal de l'actionnaire, tel qu'indiqué ci-haut, les dividendes versés du surplus en mains non distribué libéré d'impôt peuvent ou peuvent ne pas être plus avantageux que les dividendes ordinaires; cela dépendra du statut fiscal de l'actionnaire, de la longueur de la période de temps pendant laquelle il détient les actions, et/ou de son taux marginal d'impôt. L'inter-convertibilité des actions Classe A et Classe B permet à chaque actionnaire de déterminer de temps à autre s'il est plus avantageux de détenir l'une ou l'autre, selon les circonstances. Elles sont par leur nature convertibles les unes pour les autres à titre gratuit et aussi souvent que les détenteurs le veulent.

En vertu des lois canadiennes d'impôt sur le revenu présentement en vigeur, la conversion d'une action Classe A en action Classe B ou vice-versa est réputée ne pas être une aliénation pour fins d'impôt sur les gains de capital et le coût des actions acquises par la conversion sera égal au prix de base rajusté des actions converties. Les actionnaires qui détenaient des actions ordinaires Campeau au 31 décembre 1971, si les règles appelées "de la marge libre d'impôt" sont applicables aux actions converties, devraient tenir en compte que ces règles ne s'appliqueront pas aux actions reçues à la suite d'une telle conversion.

En cas de doute, nous suggérons que vous consultiez votre aviseur professionnel afin de déterminer la conduite qui vous est plus avantageuse.

Le droit de tout détenteur inscrit d'actions ordinaires Classe A de convertir telles actions en actions Classe B doit être exercé par l'envoi à la compagnie Royal Trust, en qualité d'agent des transferts, d'un avis écrit demandant une telle conversion, accompagné du certificat représentant les actions concernées. Le certificat ne doit pas être endossé, pourvu qu'il n'y a pas de changement de nom. La Corporation verra à l'émission d'un certificat au détenteur pour le nombre requis d'actions Classe A ou Classe B pour lequel avis a été donné.



Rapport de l'assemblée annuelle